

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 4 月 15 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 岡 泰 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 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 26 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 5 月 30 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 4 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	12,230,000 9,784,000	一括	2,446,000	83,342	21,545
1	4,070,000				
2	8,160,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 さいたま市北区日進町二丁目

地 番 1479番1

地 目 宅地

地 積 987.35平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1479番地1

建物の名称 リヴェリエ大宮日進

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1479番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 4.04平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 さいたま市北区日進町二丁目

地 番 1479番1

地 目 宅地

地 積 987.35平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1479番地1

建物の名称 リヴェリエ大宮日進

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1479番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 4.04平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第 274号
令和6年11月22日受理
令和7年 1月14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 所 在 さいたま市北区日進町二丁目

地 番 1479番1

地 目 宅地

地 積 987.35平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1479番地1

建物の名称 リヴェリエ大宮日進

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1479番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 4.04平方メートル

所有者 A



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2																
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：																
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }																
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり																
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>のとおり</td> <td>令和6年12月3日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>18,000円</td> <td>☒ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>14,000円</td> <td>☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計 円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>		☐	のとおり	令和6年12月3日現在	管理費	18,000円	☒ 滞納はない	修繕積立金	14,000円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分		円	計 円		円	☐ 不明
☐	のとおり	令和6年12月3日現在															
管理費	18,000円	☒ 滞納はない															
修繕積立金	14,000円	☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分															
	円	計 円															
	円	☐ 不明															
管理費等照会先	N I T O H建物管理株式会社																
その他の事項	1 附属建物はトランクルームである。																
土地	物件1																
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)																
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 ☐																
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり																
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																
その他の事項	「その他の事項」のとおり																
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日																
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり																

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者Bの妻) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和1年7月9日	
最初の	契約日	令和1年7月6日	
契約等	期間	令和1年7月9日から ■令和3年7月8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年7月9日から ■令和7年7月8日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金60,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金120,000円 ☐ 保証金) 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料の他に、月額管理費10,000円の負担あり。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者Bの妻)	1 目的建物は、私の夫Bが賃借しています。居住しているのは私達夫婦だけです。 2 最初に入居したのは令和1年です。更新を繰り返して今に至ります。契約条件等は、提示した契約書記載のとおりです。 3 目的建物内で、犬を1匹飼っています。契約当初、敷金を60,000円差し入れたのですが、入居後に犬を飼うことになり、敷金を積み増しました。現在は120,000円の敷金を差し入れています。 4 執行官が最初に目的建物を訪れたとき、郵便ポストにAさんの表示があったとのことですが、私達が入居したときには既に貼ってありました。 (1) Aさんは、目的建物に住んでいる訳ではありません。 (2) 目的建物の賃貸借契約を締結する際、不動産屋から、以下が契約の条件の一つになると説明がありました。 ① 集合ポストにAの表示をすること。 ② A宛の郵便物がコンスタントに配達されるので、纏めて保管しておくこと。 ③ 一定期間ごとに、A宛の郵便物等を不動産屋に交付すること。 (3) 意味がよくわからなかったのですが、契約の条件と言われたので、言われたとおりにしてきました。 (4) 目的建物が競売にかけられてから、よくわからない人たちが訪ねてきたりして不安です。何かのトラブルに巻き込まれても困るので、Aさんの表示は剥がしてしまいました。 5 目的建物の他、トランクルームも借りています。トランクルームの賃料も、部屋の賃料に含まれています。 6 目的建物西側からの土埃が酷いです。窓を閉めていても、土埃が部屋に入ってきます。風の強い日は、ベランダに洗濯物を干せません。 7 LDから廊下へ出るドアと、トイレから廊下へ出るドアの、取り付け方がおかしいと思います。LDのドアノブとトイレのドアノブとが噛んでしまうと、トイレから出られなくなってしまいます。実際、出られなくなったことがありました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

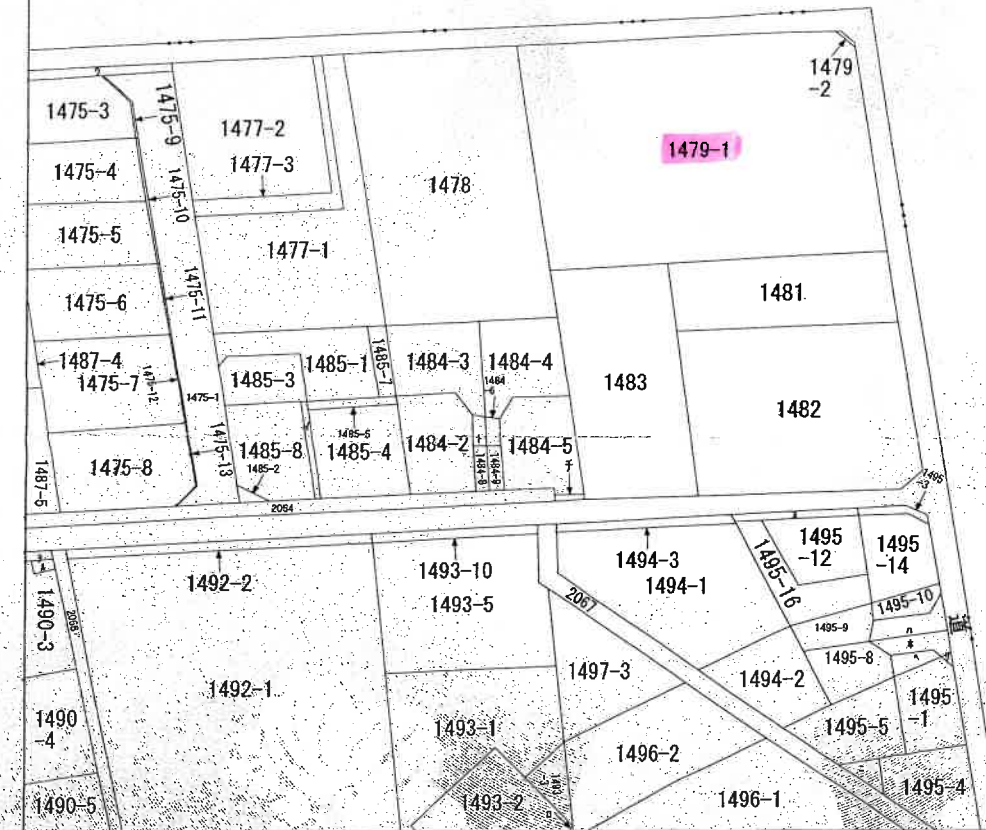
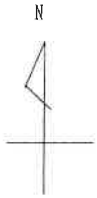
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況，関係人の陳述及び提示文書の内容等を総合勘案し，占有関係については2枚目のとおり認めた。

(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26日（火） 8：25－8：35	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27日（水） 15：00－15：05	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
R7年1月7日（火） 13：00－13：30	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，Cと面談（評価人同行）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，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 1485-6 ハ 1495-11 ホ 1495-2 ト 1484-1 リ 1495-6 ル 1490-11
ロ 1493-7 ニ 1495-15 ヘ 1495-7 チ 1484-7 ス 1495-13 ヅ 1490-11



(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	さいたま市北区日進町二丁目		地番	1479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48年10月			備付 年月日 (原図)			補記 事項	

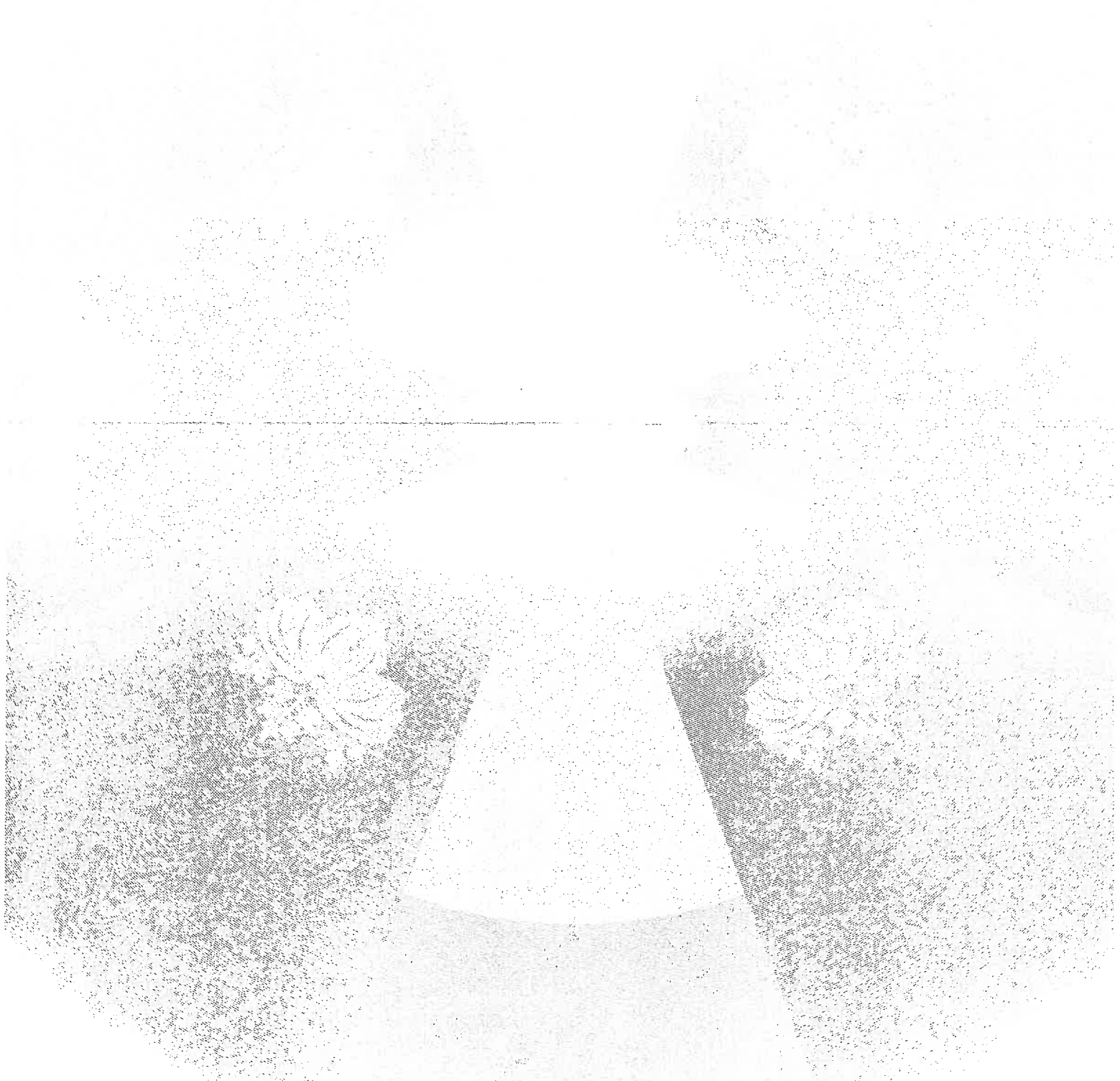
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年8月30日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：62-2
(1/2)

(7 枚目)



(本図は原本を70%に縮小)

(8 枚目)

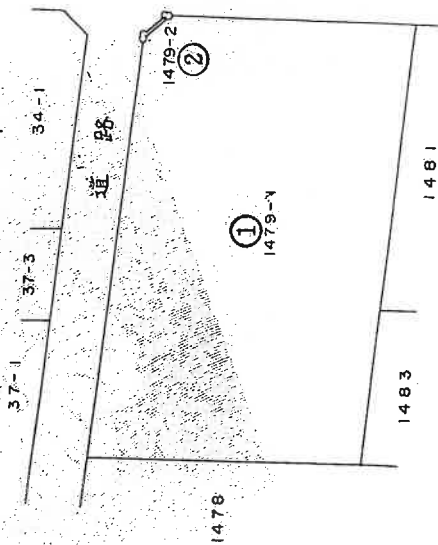
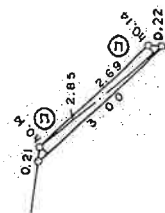
登記年月日：平成9年3月31日

0439916

地積測量図

地番 1479-1、-2

土地の所在 大宮市日進町2丁目
さいたま市北区



9.3.31
理
9.3.31
理

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート柱
④	別注()

求積表

番号	地番	底辺	高さ	積面積	面積
①	1479-1	3.00	987.763 - ②	0.14	987.3535
②	1479-2	2.85	0.14	0.3990	0.4095

作製者

申請人

縮尺

1/500

(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。
令和6年8月30日

さいたま市法務局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成13年3月9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。
令和6年8月30日 さいたま地方法務局

登記証

(10枚目)

請求番号：62-1

0421620

各階平面図

家屋番号

日進町二丁目
1479番地の103

建物図面
各階平面図

建物の所在

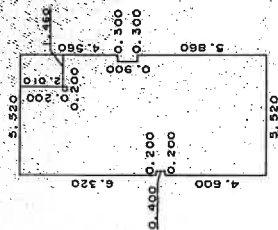
さいたま市日進町二丁目1479番地1

さいたま市北区

図非

1479-2

主たる建物



次建屋

5.320 x 1.320 = 62.48640
0.200 x 0.200 = -0.04000
0.300 x 0.900 = -0.27000
0.200 x 0.400 = -0.08000
計 62.09640
床面積 62.09 m²

附属建物(符号1)



次建屋

2.620 x 1.945 = 4.04790
床面積 4.04 m²

主たる建物の存する部分 | 階

符号1の附属建物の存する部分 | 階

建物番号 103

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

作製者

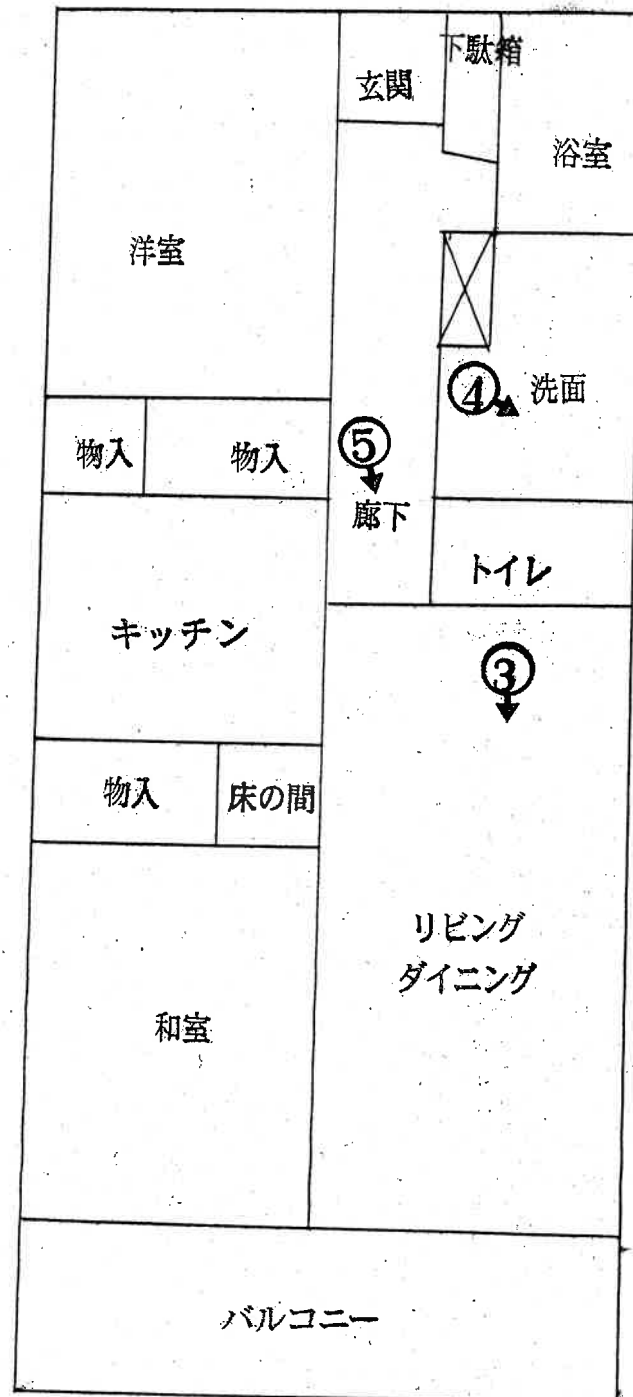
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会館)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①

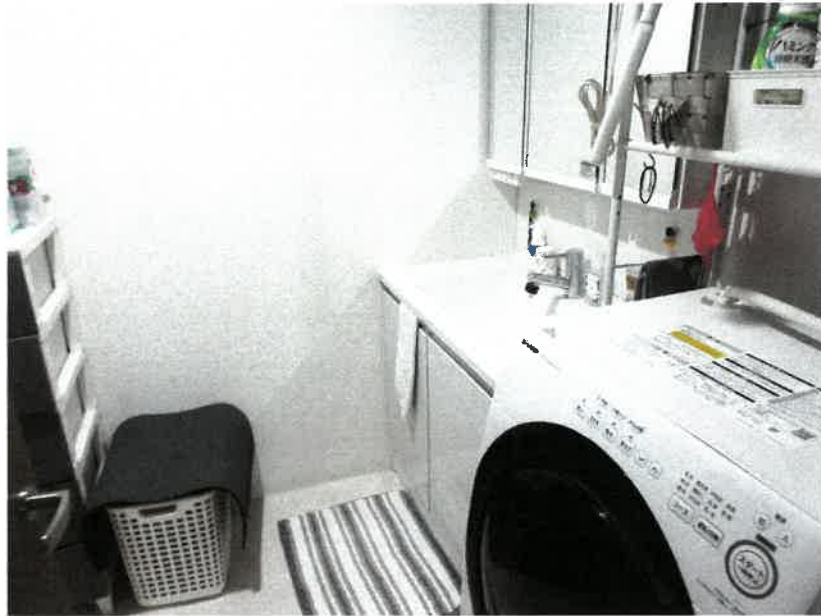


②



③

(12枚目)



④



⑤

令和 6 年（ケ）第 274 号
令和 7 年 1 月 7 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 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 所 在 さいたま市北区日進町二丁目

地 番 1479番1

地 目 宅地

地 積 987.35平方メートル

共有者 A 持分13分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1479番地1

建物の名称 リヴェリエ大宮日進

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1479番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 62.09平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 4.04平方メートル

所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 2, 2 3 0, 0 0 0 円	

内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 0 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8, 1 6 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	別紙物件目録記載のとおり	
1	(土地の表示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	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	ＪＲ埼京線「日進」駅の北西方約500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層のマンションも多く、その他戸建住宅、事業所、駐車場等が混在して見られる地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	987.35㎡ ほぼ長方形 近隣周辺は西向き緩傾斜であるが、本件土地はほぼ平坦に造成済み 特になし
接面道路の状況	東約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約5m舗装市道(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 : 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地内にあり、建物の建築等にあたっては文化財保護法に基づく届出等が必要となる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リヴェリエ大宮日進
建物の用途	共同住宅 (総戸数13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）：不詳※ 経過年数：約28年 (推定) 経済的残存耐用年数：約22年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーターなし、平面駐車場（13台分）、屋内駐輪場
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：浦和リヴェリエ大宮日進管理組合 管理会社：NITOH建物管理（株） 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	※課税台帳より平成9年頃の建築と推定される。 ・建築確認は平成8年11月になされている。建築主は平和汽船株式会社とあり、企業の社宅として計画されたものと推定される。容積率の充足率は6割程度に留まる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 1階 主要開口部の方位： 南向き角部屋
床 面 積	登記 (62.09㎡) とほぼ同じ
間 取 り	2LDK バルコニーあり
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： 18,000 円 (月額) 修繕積立金： 14,000 円 (月額) 滞 納 額： なし (令和6年12月3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	建物所有者AからBに賃貸され、Bが居宅として使用している。
特 記 事 項	① 上記専有部分のほか、建物1階に附属建物（符号1）として登記されたトランクルーム（登記4.04㎡）がある。 ② 上記賃貸の契約概要は下記のとおり。 【賃貸借契約】 占有開始：令和1年7月9日 当初契約日：令和1年7月6日 契約期間：令和5年7月9日～令和7年7月8日（2年間） 月額賃料：60,000円 管理費：10,000円 敷金：120,000円 更新料：新賃料1カ月分及び更新事務手数料15,000円（税別） その他：上記金額には、駐車場1台及びトランクルームの使用を含む ③ 室内で犬が飼われていた。 ④ 室内の状況から、建築後、システムキッチンや浴室、洗面所、内装のリフォームがなされているように見受けられた。

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 敷地持分価格（物件1）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格（円/㎡） ア	個別 格差 イ	地 積 （㎡） ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
1	178,000	1.00	987.35	0.9	1/13	12,170,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま北-14

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
 $207,000\text{円/㎡} \times 103.2/100 \times 100/106.0 \times 100/113 \div 178,000\text{円/㎡}$

◇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（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、交通接近条件（駅距離）、環境条件（生活利便性・居住環境）等が優る。

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 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア		専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	専有部分	280,000	62.09	0.35	6,080,000
	附属建物 符号1	280,000	4.04	0.35	400,000
	合計				6,480,000

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

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

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	12,170,000	0.50	場所的利益	6,090,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	12,170,000	-6,090,000	1.0	1.02	6,200,000	33.3%
2	6,080,000	+6,090,000	1.0	1.02	12,410,000	66.7%
積算価格 (合計)					18,610,000	100%

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(1階)・位置別(南向き角部屋)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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、収益還元法を適用する。

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03) (4.8\%)$		$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,051,618 (14.7 %)	384,900	5.3	7,044,396 円	0.8688	6,120,171 (85.3 %)	7,170,000 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

$$1 \div (1 + 4.8\%)^3 = 0.8688$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、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	18,610,000	1.00	18,610,000
② 収 益 価 格	——		7,170,000
③調整後の価格	17,470,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 （敷金等） （円）カ	評価額（円） ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	17,470,000	33.3%	1.0	0.7	1.00		4,070,000
2		66.7%	1.0	0.7			8,160,000
一括価格（合計）							12,230,000

ウ 市場性修正：なし

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

オ 滞納管理費等相当額の減価：なし

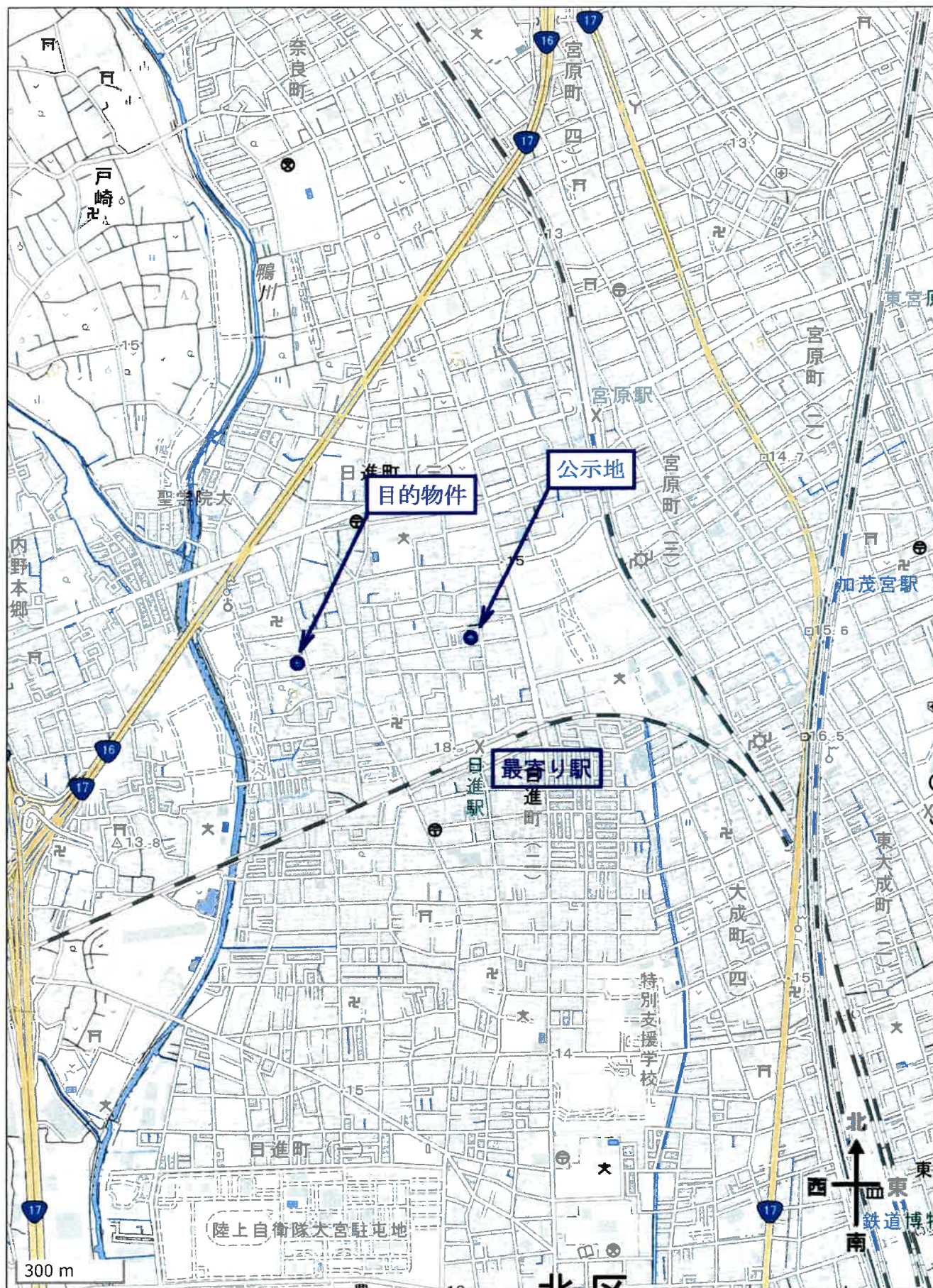
カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

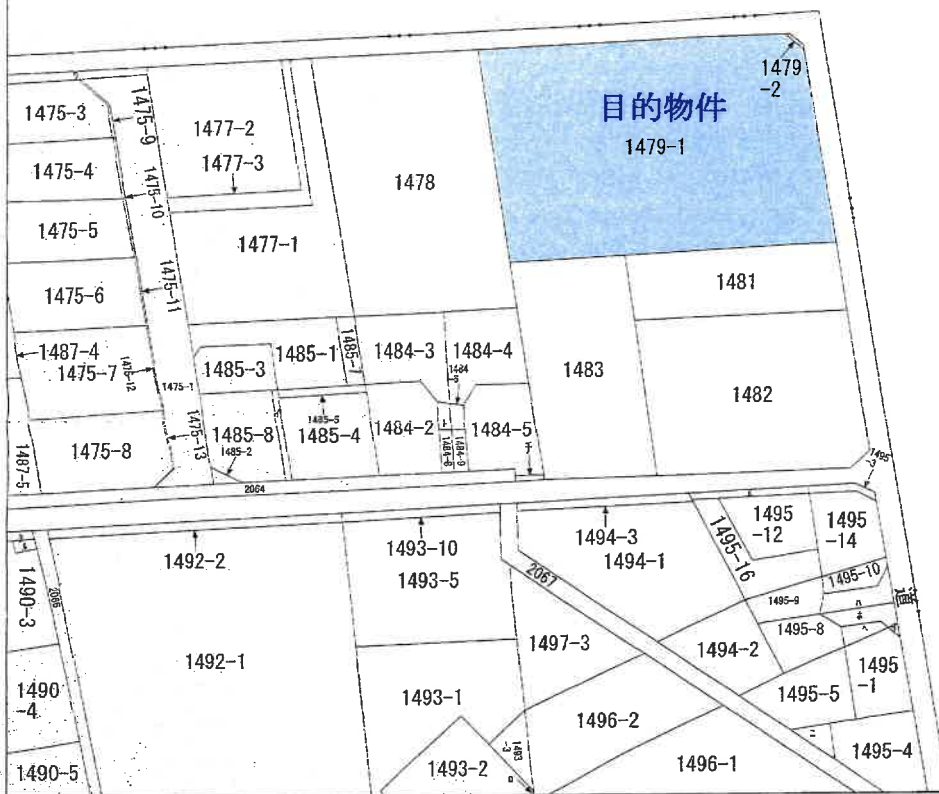
地価公示価格（さいたま北-14）
所 在：さいたま市北区日進町2丁目1784番2
価 格：207,000円/㎡
位 置：JR埼京線「日進」駅約400m（道路距離）
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：158㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南5.3m市道
用 途 指 定 等：第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

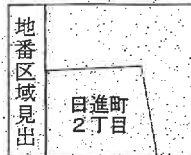
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写



イ 1485-6 ハ 1495-11 ホ 1495-2 ト 1484-1 リ 1495-6 ル 1490-11
ロ 1493-7 ニ 1495-15 ヘ 1495-7 テ 1484-7 ス 1495-13 ヲ つづく



(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	所在	さいたま市北区日進町二丁目			地番	1479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		
作成年月日	昭和48年10月			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図		

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6年8月30日

さいたま地方務局

登記官

請求番号：62-2

(1/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

7 1491-2
7 1476-3

登記年月日：平成9年3月31日

0439916

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年8月30日 さいたま地方裁判所

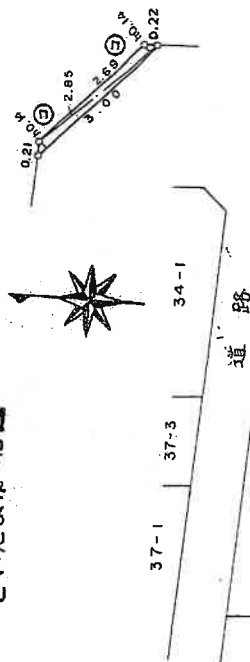
登記号

請求番号：62-3

地積測量図

地番 1479-1、-2

土地の所在 大宮市日進町2丁目
さいたま市北区



計算点	測量線の種類	距離
①	石	3.00
②	金	0.14
③	コンクリート杭	0.14
④	測ミ	0.8190
⑤		0.4095

求積表				
符号	地番	底辺	高さ	積算面積
①	1479-1	3.00	987.763 - ②	987.3535
②	1479-2	2.85	0.14	0.4200
			0.14	0.3990
			0.8190	0.4095

作製者

申請人

縮尺 1/500

千葉土地家屋調査士会(用紙)

0421620

圖面平階各

建各階平面圖

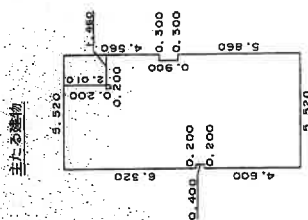
家屋番号	日進町二丁目 1479番1の103
------	----------------------

大宮市日進町二丁目147番地1

さいたま市北区

65314

普賢

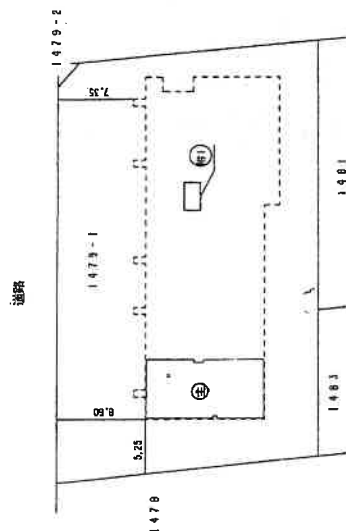


求根表

5.520	x	11.320	=	62.48640
0.200	x	0.200	=	-0.04000
0.300	x	0.900	=	-0.27000
0.200	x	0.400	=	-0.08000
				62.09640

古

床面積 62.09 m²



附屬建物（符号1）

求積表

2.620 x 1.545 - 4.04790

4.04 床前櫃

主たる建物の存する部分

符号1の附属建物の存する部分 1階

建筑物番号 103

作者

申請人

縮尺

1/050

1/500
英尺

一、

(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証明した書面である。
令和6年8月30日 さいたま地方法務局

· 登記簿

請求番号：62-1

A3版をA4版に縮小