

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 2 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 6 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 10 月 10 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 2 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	4,960,000 3,968,000		992,000	79,170	15,845



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桶川市末広二丁目 2094番地
上尾市大字上字大久保 1134番地9

建物の名称 ティアラレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広二丁目 2094番の116

建物の名称 116

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 57.45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 桶川市末広二丁目2094番

地 目 宅地

地 積 2857.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市大字上字大久保1134番9

地 目 宅地

地 積 503.92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 597077分の6172



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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 桶川市末広二丁目 2094 番地
上尾市大字上字大久保 1134 番地 9

建物の名称 ティアラレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広二丁目 2094 番の 116

建物の名称 116

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 57.45 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 桶川市末広二丁目 2094 番

地 目 宅地

地 積 2857.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市大字上字大久保 1134 番 9

地 目 宅地

地 積 503.92 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 597077分の6172



令和7年(ケ)第 1号
令和7年 2月26日受理
令和7年 4月17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 桶川市末広二丁目 2094 番地
上尾市大字上字大久保 1134 番地9

建物の名称 ティアラレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広二丁目 2094 番の116

建物の名称 116

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 57.45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 桶川市末広二丁目2094番

地 目 宅地

地 積 2857.60平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市大字上字大久保1134番9

地 目 宅地

地 積 503.92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 597077分の6172



(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		桶川市末広二丁目11番22号 ティアラレジデンス116号																			
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																				
管理費等の状況	<table border="0"><tr><td>☐</td><td>のとおり</td><td>令和7年2月6日現在</td></tr><tr><td>管 理 費</td><td>9,080円</td><td>☐滞納はない</td></tr><tr><td>修繕積立金</td><td>12,970円</td><td>☒滞納がある H29年7月分～R7年2月分</td></tr><tr><td>専用庭使用料</td><td>790円</td><td>計 3,272,211円</td></tr><tr><td></td><td>円</td><td>☐不明</td></tr><tr><td></td><td>円</td><td></td></tr></table>			☐	のとおり	令和7年2月6日現在	管 理 費	9,080円	☐ 滞納はない	修繕積立金	12,970円	☒ 滞納がある H29年7月分～R7年2月分	専用庭使用料	790円	計 3,272,211円		円	☐ 不明		円	
☐	のとおり	令和7年2月6日現在																			
管 理 費	9,080円	☐ 滞納はない																			
修繕積立金	12,970円	☒ 滞納がある H29年7月分～R7年2月分																			
専用庭使用料	790円	計 3,272,211円																			
	円	☐ 不明																			
	円																				
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社																				
その他の事項	「その他の事項」のとおり																				
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 ） ☐ （符号 ）																				
その他の事項																					
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

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7年2月6日現在）。
令和3年6月29日から令和7年2月6日まで 金697,827円

(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

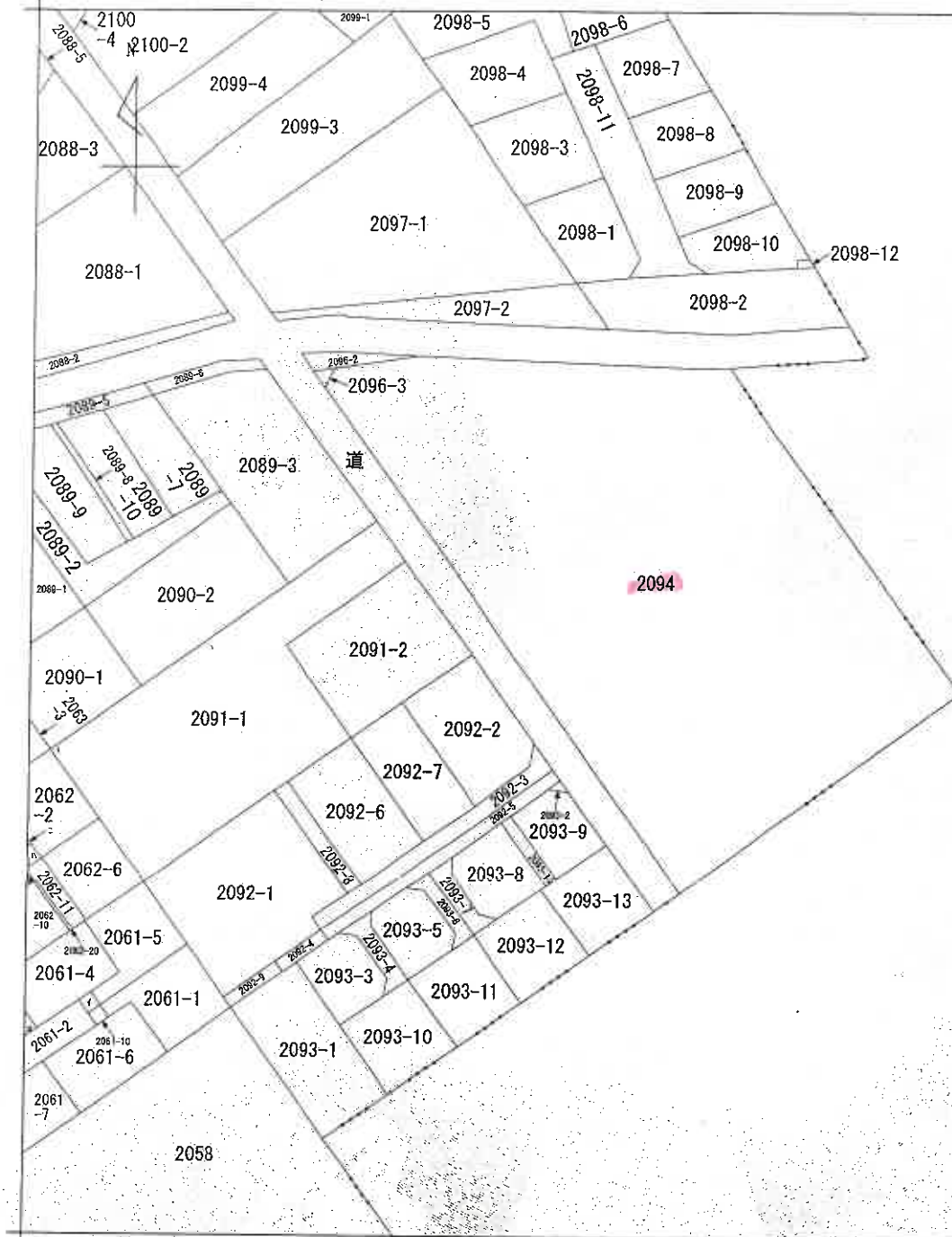
- 1 第1回臨場の際、集合ポストに表示は無かった。
- 2 第3回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストに表示は無かった。投函物も認められなかった。
 - (2) 目的建物に、債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
 - (3) 目的建物内に、債務者宛の郵便物が複数認められた。債務者兼所有者以外の占有者の存在を示す資料（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は見当たらなかった。
 - (4) 以上の状況から、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(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
R7年2月28日 (金) 12:00-12:10	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
R7年2月28日 (金) 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3月27日 (木) 15:10-15:15	物件所在地	占有確認, 解錠予告通知を投函
R7年4月15日 (火) 8:45-9:10	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)
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7年4月15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 2061-11 ハ 2062-17 ホ 2062-19
ロ 2061-3 ニ 2062-18



(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	桶川市末広二丁目				地番	2094番			
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43年7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12月18日

さいたま地方法務局上尾出張所

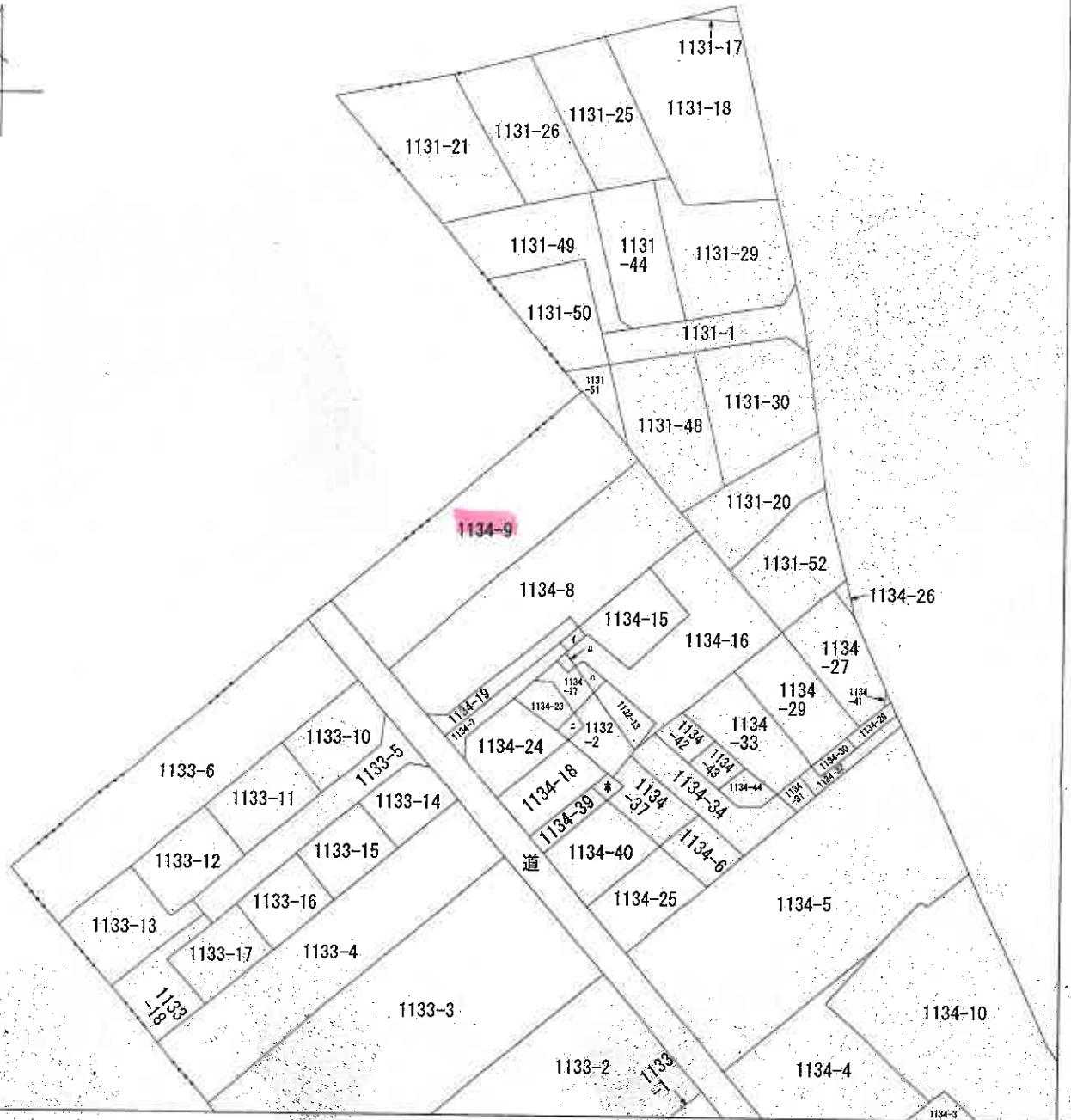
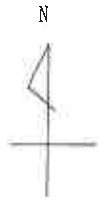
地図整理番号：M14363

登記官

(7 枚目)

(1/1)

イ 1134-14 ハ 1134-22 ※ 1134-38
ロ 1134-21 ニ 1132-14



(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	上尾市大字上字大久保				地番	1134番9			
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					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12月18日

さいたま地方法務局上尾出張所

地図整理番号：M14364

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成18年8月31日

令和6年12月18日
さいたま市地方自治局上尾出張所

登記官

(9 枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

11804119

地番 1134-9

地積測量図

土地の所在 上尾市大字上字大久保

求積表

地番	1134-9					
No	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
16	136.844	136.992	-44.636	-6108.168784		
14	122.648	96.126	-37.008	-4538.957184		
K1A	111.644	99.984	44.636	4983.341584		
12A	125.809	140.762	37.008	4655.939472		
			合計	-1007.84912		
			合計面積	503.9224560		
			地積	503.92		㎡

点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	143.420	85.386

測地系 任意座標

境界点	境界線の種類
田	3200以上の農
田口田	金属アリの農
田	田田
田	7.5坪以上の農
田	金属板
田	その他



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成20年4月10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12月18日 さいたま地方法務局上尾出張所

海珍品

(10枚目)

地圖整理番号:M14366

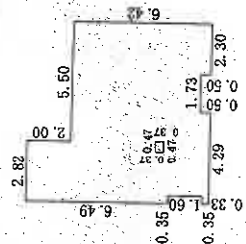
4195525

圖面平階各

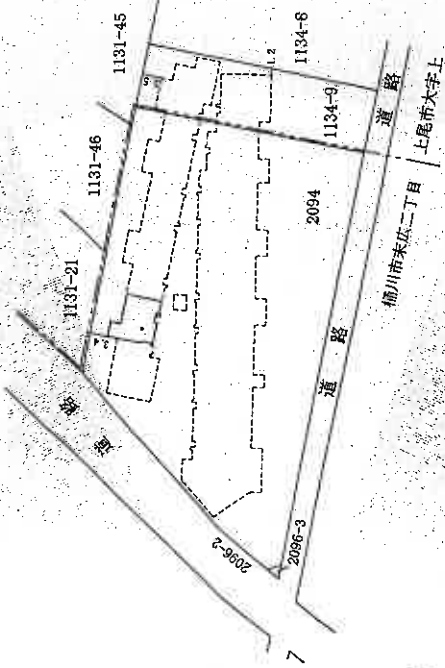
建 物 圖 面 圖

家屋番号
末広二丁目
2094番の116

桶川市末広二丁目2094番地・上尾市大字上字大久保1134番地9



求積表	
$2.82 \times$	$5.90 = 16.6380$
$5.50 \times$	$3.90 = 21.4500$
$2.30 \times$	$2.52 = 5.7960$
$3.11 \times$	$2.02 = 6.2822$
$2.09 \times$	$2.52 = 5.2668$
$0.35 \times$	$0.59 = 0.2065$
$0.47 \times$	$1.65 = 0.7765$
$1.85 \times$	$0.50 = 0.9250$
$0.35 \times$	$0.33 = 0.1155$
合計	57.4556 床面積
	57.45 m ²



建物の存する部分1階
建物の名称 116

♂ 写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

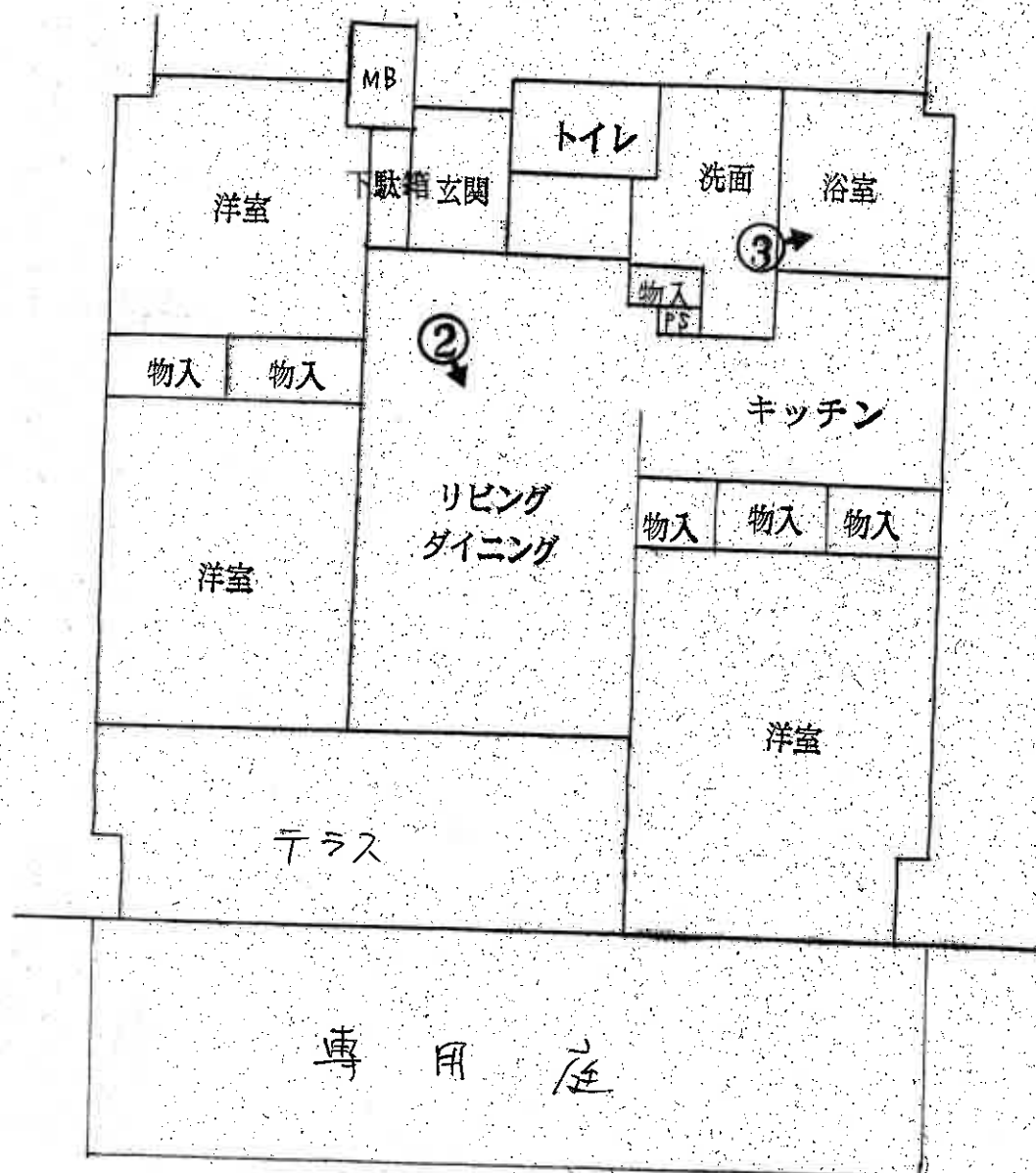
作者製

縮尺 250

申請人

1000
1
縮尺

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 4 月 15 日 現地調査
令和 7 年 4 月 25 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桶川市末広二丁目 2094 番地
上尾市大字上字大久保 1134 番地 9

建物の名称 ティアラレジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 末広二丁目 2094 番の 116

建物の名称 116

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 57.45 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 桶川市末広二丁目 2094 番

地 目 宅地

地 積 2857.60 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 上尾市大字上字大久保 1134 番 9

地 目 宅地

地 積 503.92 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 597077分の6172

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金4,960,000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高崎線「桶川」駅の北東方約1,300m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、店舗、駐車場等が混在する住宅地域	
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 特になし
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	3,361.52㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	北約8～10m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約4m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	本件マンションの存する敷地は、桶川市と上尾市にまたがるが、大部分は桶川市に位置している。 桶川市側の主な公法上の規制は上記記載のとおりであり、上尾市側の主な公法上の規制としては、第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ティアラレジデンス
建物の用途	共同住宅 (総戸数80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20年3月17日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約33年
構 造	鉄筋コンクリート造、6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、オートロック、管理事務室、集会室 駐車場、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：ティアラレジデンス管理組合 管理会社：三菱地所コミュニティ㈱ 管理形態：日勤管理
管理の状況	普 通
特 記 事 項	特になし

(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： 東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK+S 、専用庭あり
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、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費： 9,080 円（月額） 修繕積立金： 12,970 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年2月6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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	内壁（クロス）に、カビと思われる黒ずみ箇所が散見された。

第5 評価額算出の過程

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、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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
310,000	57.45	0.53	9,440,000

※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17年、経済的残存耐用年数約33年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式) $33 / (17 + 33) \times (1 - 0.2)$

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。

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
93,000	1.03	3,361.52	1.0	6,172/597,077	3,330,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 桶川-8

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
 $101,000\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/101.5 \times 100/107 \div 93,000\text{円/㎡}$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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
9,440,000	3,330,000	1.0	0.97	12,390,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西中間部屋を標準とし、階層別(1階)・位置別(東向き中間部屋、専用庭)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もので、必ずしも想定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	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	オ	エ × オ カ	
ア						ア + カ
円 1,085,139 (16.3 %)	円 494,220	% 7.1	円 6,752,020	円 0.8255	円 5,573,793 (83.7 %)	円 6,660,000 (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

$$1 \div (1 + 6.6\%)^3 = 0.8255$$

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	12,390,000	1.00	12,390,000
② 収 益 価 格	——		6,660,000
③調整後の価格	11,820,000		

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×エーオ
11,820,000	1.0	0.7	0.60		4,960,000

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

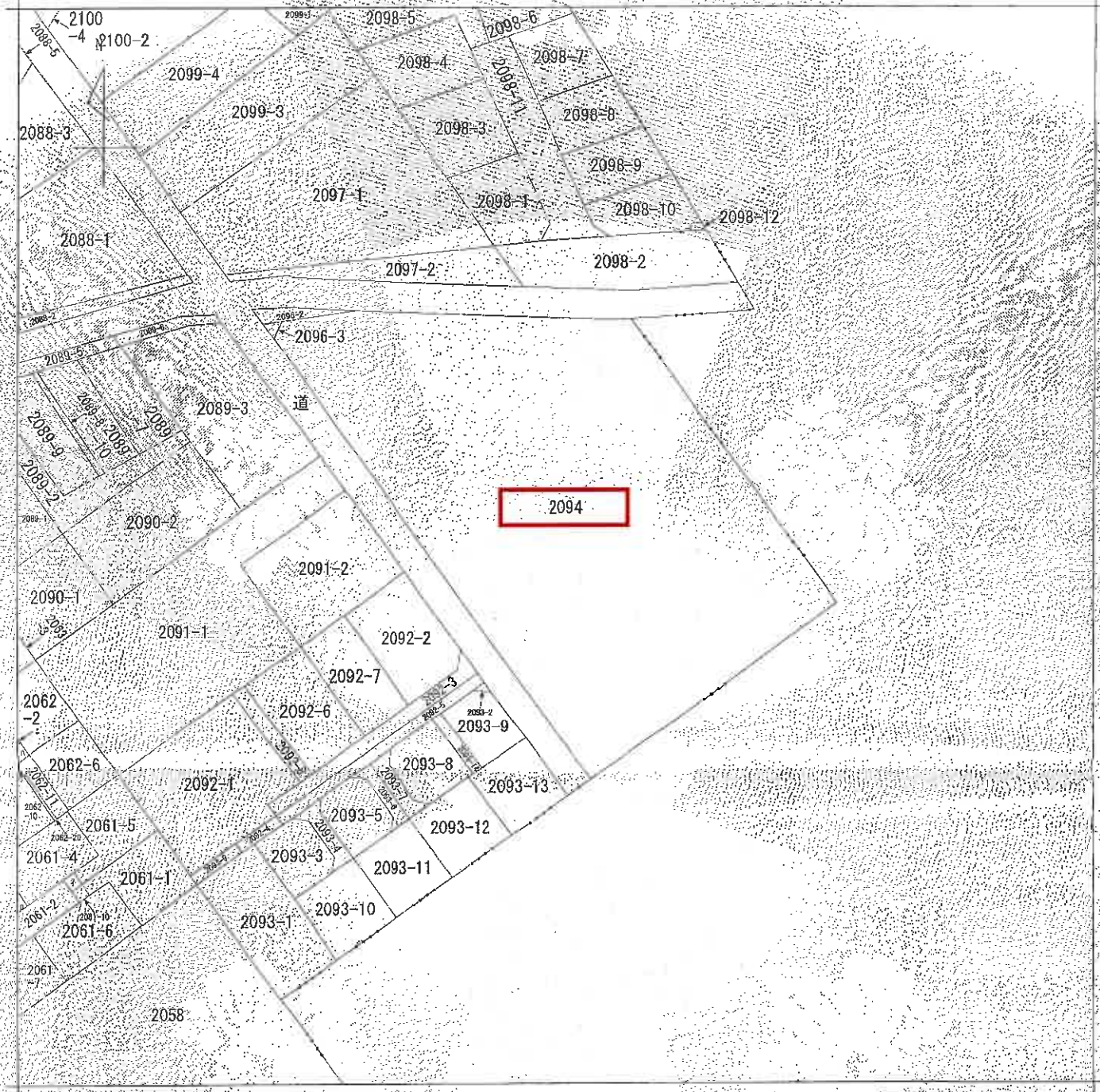
地価公示価格 (桶川-8)
所 在 : 桶川市末広2丁目1920番9外「末広2-6-24」
価 格 : 101,000円/㎡
位 置 : J R 高崎線「桶川」駅約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北東4.0m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 住宅、アパート、駐車場等が混在する住宅地域

第7 附属資料

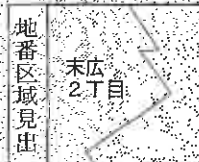
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



イ 2061-11 ハ 2062-17 ニ 2062-19
ロ 2061-3 ヒ 2062-18



(社) 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	梶川市未広三丁目			地番	2094番		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和43年7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。

令和6年12月18日
さいたま地方法務局上尾出張所

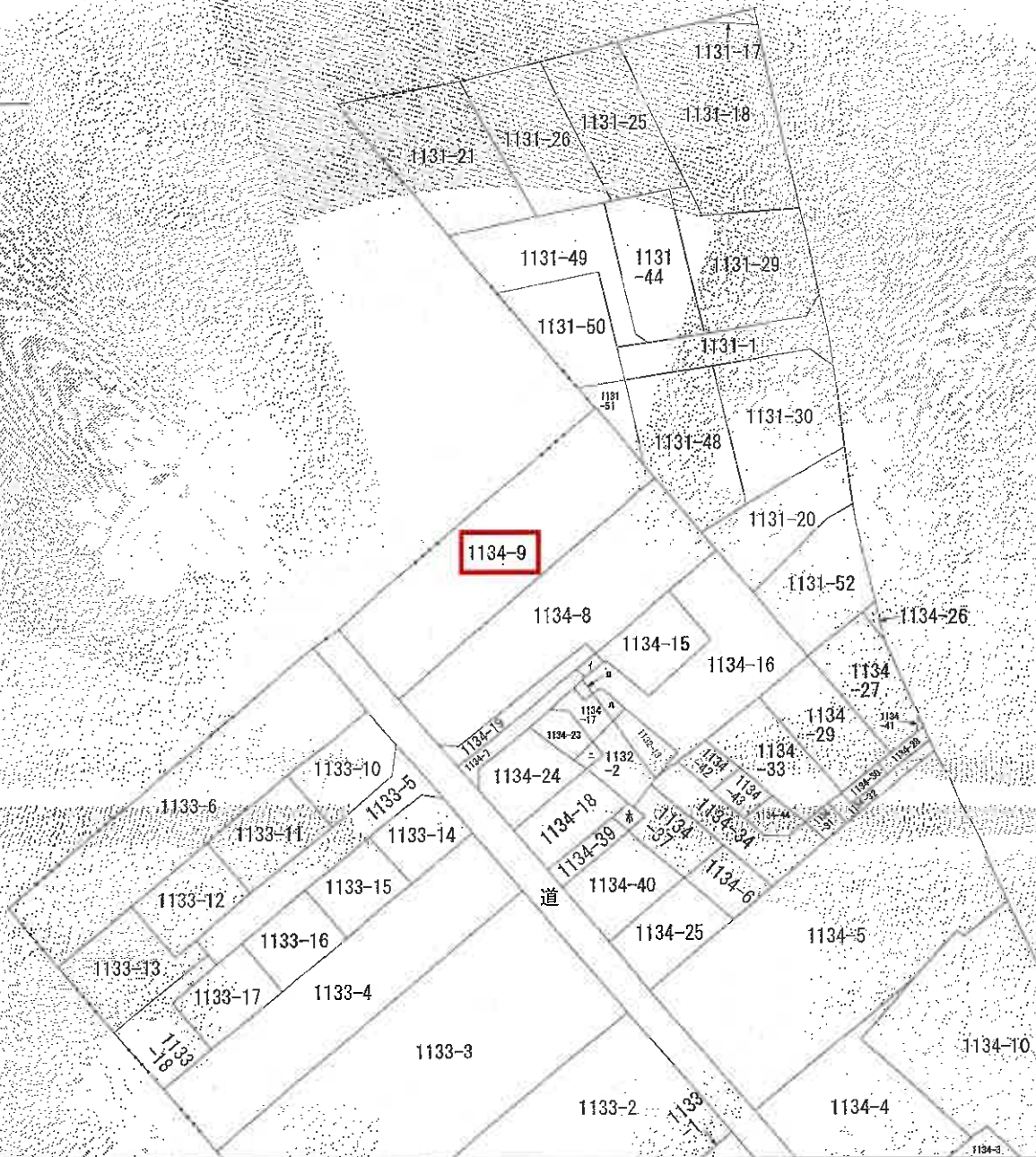
地図整理番号：M14363

登記官

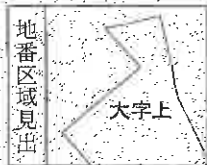
(1/1)

A3判をA4判に縮小

1 1134-14 1134-22 1134-38
2 1134-21 1132-14



(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	土尾市大字上字大久保				地番	1134番9			
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					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6年12月18日

さいたま地方裁判所土尾出張所

登記官

地図整理番号：M14364

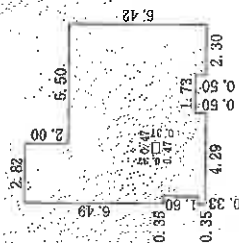
(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年4月10日

4195525

各階平面図



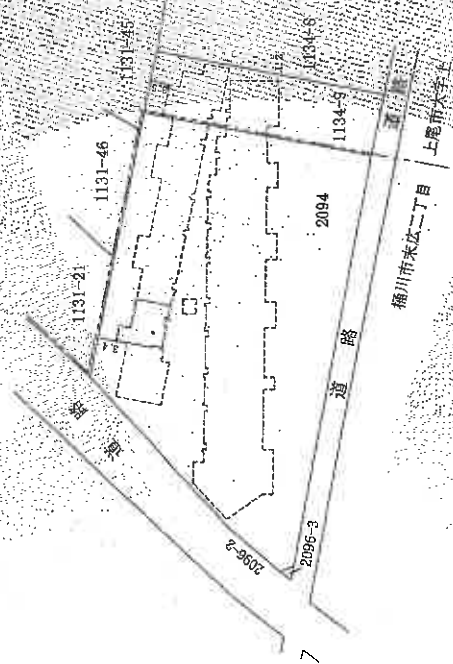
求積表	
2.82 × 5.90	= 16.6380
5.50 × 3.90	= 21.4500
2.30 × 2.52	= 5.7960
3.11 × 2.02	= 6.2822
2.09 × 2.52	= 5.2668
0.35 × 0.50	= 0.2065
0.47 × 1.95	= 0.7755
1.85 × 0.50	= 0.9250
0.35 × 0.33	= 0.1155
合計	57.4555
床面積	57.45 m ²

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
令和6年12月18日 さいたま地方建設局 土地建物課 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
未定二丁目
2094番の16

建物の所在
桶川市未定二丁目2094番地・上尾市大字上字大久保1131番地9



建物の存する部分1階
建物の名称 16

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000