

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 山 川 七 星

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 令和 7年10月 1日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月15日 午前10時00分 場 所 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, 2	5, 110, 000 4, 088, 000	一括	1, 022, 000	47, 328	10, 427
1	2, 480, 000				
2	2, 630, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 新座市片山一丁目
地 番 2738番19
地 目 宅地
地 積 105.79平方メートル
- 2 所 在 新座市片山一丁目 2738番地19
家屋 番号 2738番19
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.30平方メートル
2階 42.23平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 53.30平方メートル
2階 約43.47平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

【物件番号2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 亡B相続人又は亡B相続財産

期 限 定めなし

賃 料 月額50,000円

敷 金 100,000円

特 約

- ・約定の定めに拘らず、賃料の値上げ(増額)はしない。
- ・貸主は、約定の定めに拘らず、解約の申し入れはしない。
- ・貸主は、本物件を譲渡するときは、本契約及び本契約の特約を譲受人に承継させる。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

上記賃借人が占有している。

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 新座市片山一丁目
地 番 2738番19
地 目 宅地
地 積 105.79平方メートル
- 2 所 在 新座市片山一丁目 2738番地19
家屋 番号 2738番19
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 53.30平方メートル
2階 42.23平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 53.30平方メートル
2階 約43.47平方メートル



令和 7年(ケ)第 45号
令和 7年 3月28日受理
令和 7年 5月26日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 | 新座市片山一丁目 |
| | 地 番 | 2738番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新座市片山一丁目 2738番地19 |
| | 家屋 番号 | 2738番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.30平方メートル
2階 42.23平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県新座市片山一丁目16番19号			
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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（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	別紙その他の事項記載のとおり			
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 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階約43.47㎡（増築部分約1.24㎡含む） 1階は公簿上のとおり			
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動産類を置いた状態で占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり			
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 }			
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の相続人	
占有状況		☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■動産類を置いた状態	
■関係人(■A(所有者) ☐ ())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 3年 6月 21日	
最初の契約等	契約日	令和 3年 6月 21日	
	期間	令和 3年 6月 21日から ■令和 5年 6月 20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	
現在の契約等	期間	令和 5年 6月 21日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	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 50,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 100,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		■占有者本人が契約中は賃料の値上げ(増額)はしない ■貸主が負担すべき設備の修繕は、借主が負担する ■貸主は、約定の定めにと拘らず、解約の申し入れはしない ■貸主は、本物件を譲渡する場合、本契約並びに本契約の特約を譲受人に承継させるものとする	
その他		上記賃貸借契約はリースバックによるものであり、本件建物を売却した後も売主(占有者)が賃借して引き続き住み続けることに伴い、賃料は相場より低額になっている。 上記賃貸借契約の当初の貸主は株式会社プレストソリューション(前所有者)であり、本件所有者が同貸主を承継している。	
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	
同契約の借主Bは令和6年8月31日に死亡しており、同Bの相続人の存否は不明であるが、本報告書においては上記のとおり占有者をBの相続人とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番2738番12の目的外土地は、新座市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 2 本件建物内は家探ししたように家具などの動産類が散乱した状態であり、床や壁の一部は損傷等の有無を確認することができなかった。
- 3 同建物1階洗面所内の床の一部は、歩くと軋む状態である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家主人	本件建物にはBさんが住んでいましたが、Bさんは重いご病気を患っていて、今度入院したら助かることは無く、同建物に戻ってくることは無いと述べていて、その後入院して同建物に戻っていません。 現在同建物は誰も住んでいません。
■C（株式会社プレストソリューション代表取締役）	私は株式会社プレストソリューションの代表取締役です。 本件建物は当社がBさんに対し、リースバックによる賃貸借契約により賃貸し、その後当社が同建物をA（所有者）さんに売却し、Bさんに対する同賃貸借契約の貸主は、Aさんに承継されています。 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

執 行 官 の 意 見

- 本件建物の玄関前の塀に設置された郵便受けの中には亡くなったB宛ての郵便物が多数存在し、同建物内も同様に同B宛ての郵便物が多数存在し、第三者の占有を示すものは何も存在しなかった。目的物件の占有関係については現況及び関係人らの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

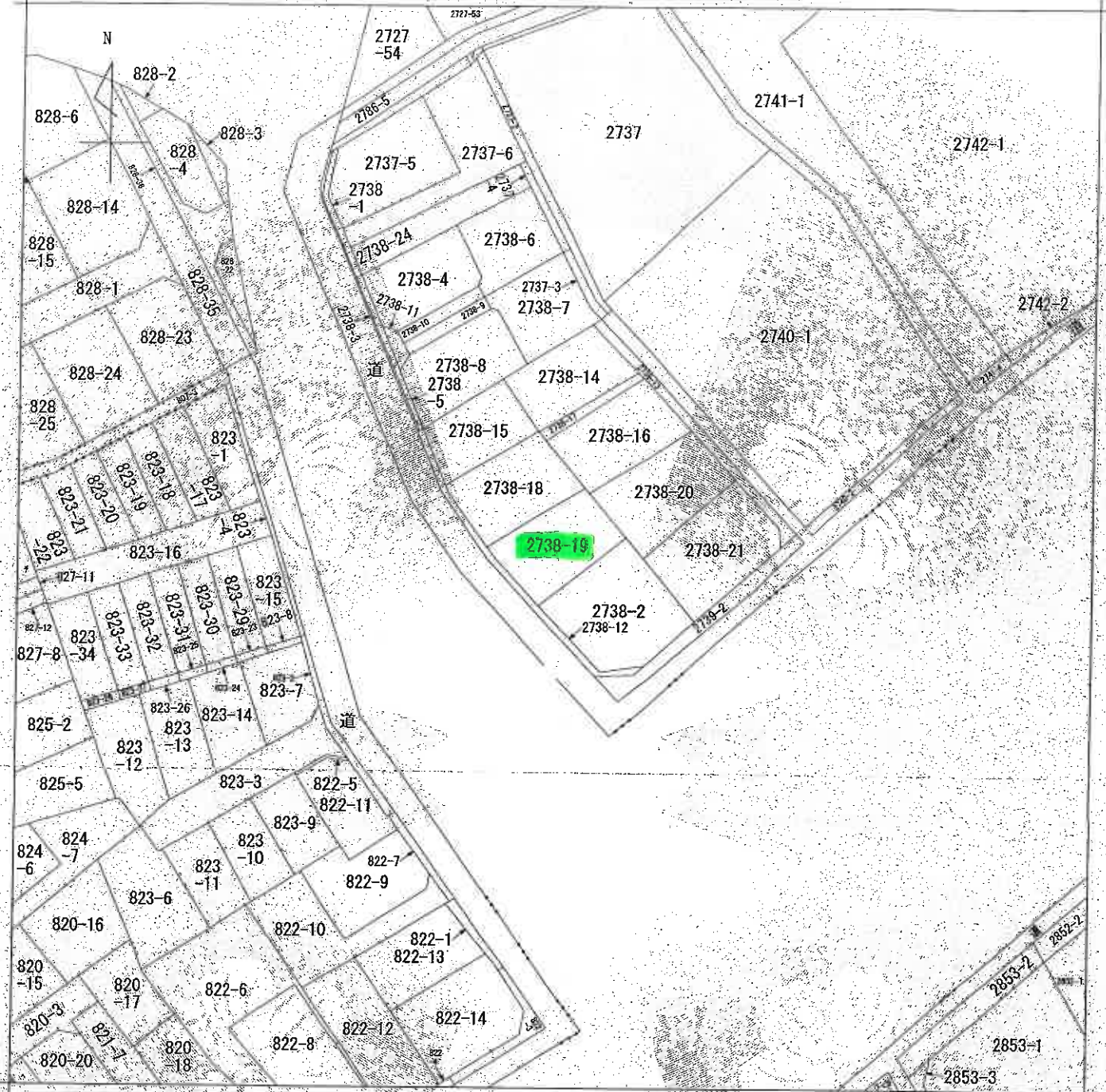
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月31日(月) 16:20-16:36	目的物件所在地	目的物件特定、不在のため現況調査協力依頼文書投函 隣家主人から聴取
7年4月3日(木) 8:00-8:20	郵便	A(債務者兼所有者)に対する現況調査協力依頼兼照 会書作成、送付
7年4月14日(月) 8:55-9:05	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
7年4月15日(火) 13:33-13:39	電話	上記Aから聴取
7年4月16日(水) 16:03-16:10	電話	上記Aから聴取、本件建物の賃貸借契約書写しの送付 依頼
7年5月2日(金) 14:40-15:45	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
7年5月13日(火) 14:15-14:35	埼玉県新座市野火止1 -1-1 新座市役所	Bの住民票除票取得
7年5月17日(土) 13:06-13:11	電話	C(株式会社プレストソリューション代表取締役)か ら聴取
7年5月19日(月) 11:08-11:10	電話	上記Aから聴取
(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 5月 2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・夜間調査許可の提示をした。		

(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 道 2863-4 ハ 2863-5 ホ 828-7 ト 820-9
ロ 2863-8 ニ 2863-8 ヘ 820-23 テ 827-7



(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。



1 野寺 2丁目

請求 部分	所 在		新座市片山一丁目			地 番		2738番19		
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和47年7月				備 付 年月日 (原図)			補 事 記 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志木出張所管轄)

令和7年2月5日
広島法務局

地図整理番号：M03188

登記官

(8 枚目)

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年6月27日

0120274

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。
(さいたま地方公務局志木出張所管理)

令和7年2月5日

広島法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

42.6.27

地積測量図

地番 2738-19⑧-2

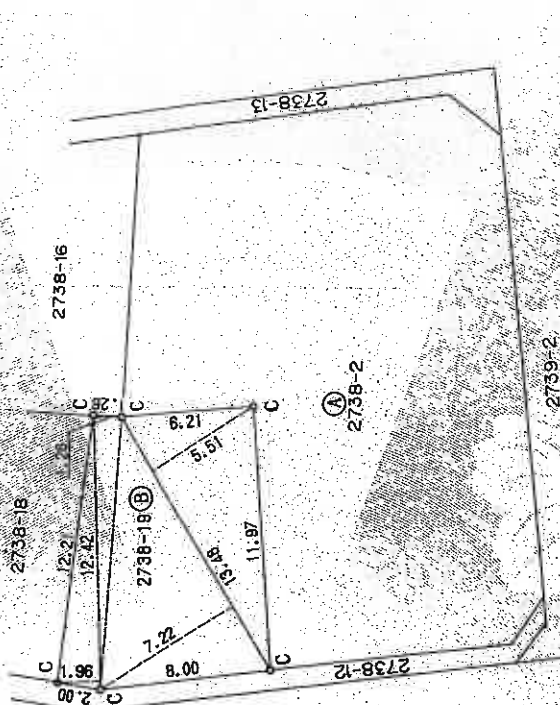
土地の所在 埼玉県新座市片山1丁目

三斜求積表

地番	2738-19⑧	符号	底辺	高さ	積
イ			13.48	5.51	74.274800
ロ			13.48	7.22	97.325800
ハ			12.42	1.28	15.849200
ニ			12.42	1.88	24.343200
			合計		211.592800
			面積		105.796400

合計面積 105.796400

地番	2738-2①	符号	底辺	高さ	積
					471.64238
			合計		105.796400
			面積		372.845880



縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

平成 2 年 6 月 11 日作成

(東京土地家屋調査士会館)

地図整理番号：M03189

登記年月日：平成2年12月7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。
(さいたま地方裁判所志木出張所管轄)
令和7年2月5日 広島法務局

登記号

(10枚目)

1107951 各階平面図

家屋番号 2738番19

建物図面 階平面図 H2.12.17

建物の所在 新座市片山一丁目2738番地19

1 階平面図



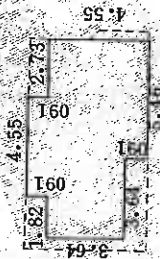
求

積

$$\begin{aligned} (2.275 + 2.73) \times 0.455 \div 2 &= 1.1386375 \\ 9.555 \times 5.46 &= 52.1703 \\ \text{合 計} &= 53.3089375 \end{aligned}$$

床面積 53㎡30

2 階平面図



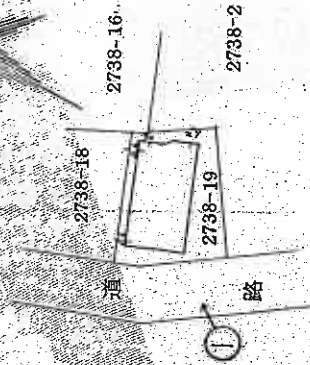
求

積

$$\begin{aligned} 4.55 \times 0.91 &= 4.1405 \\ 9.10 \times 3.64 &= 33.1240 \\ 0.91 \times 5.46 &= 4.9686 \\ \text{合 計} &= 42.2331 \end{aligned}$$

床面積 42㎡23

(写真位置)



作製者

土地調査士

作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印)

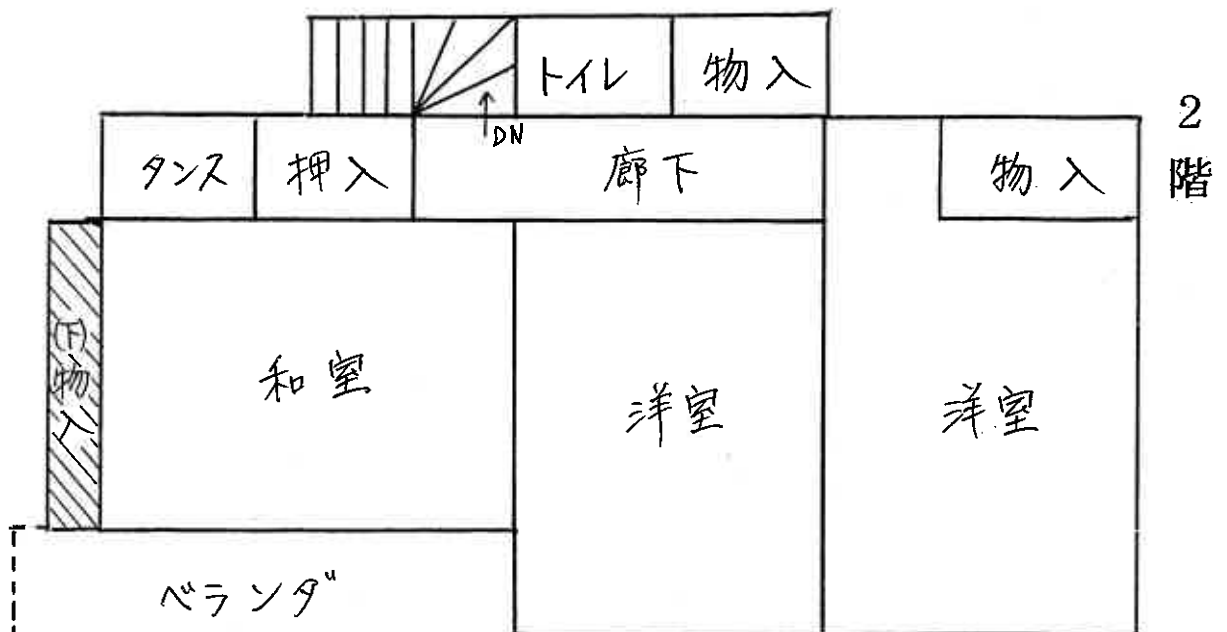
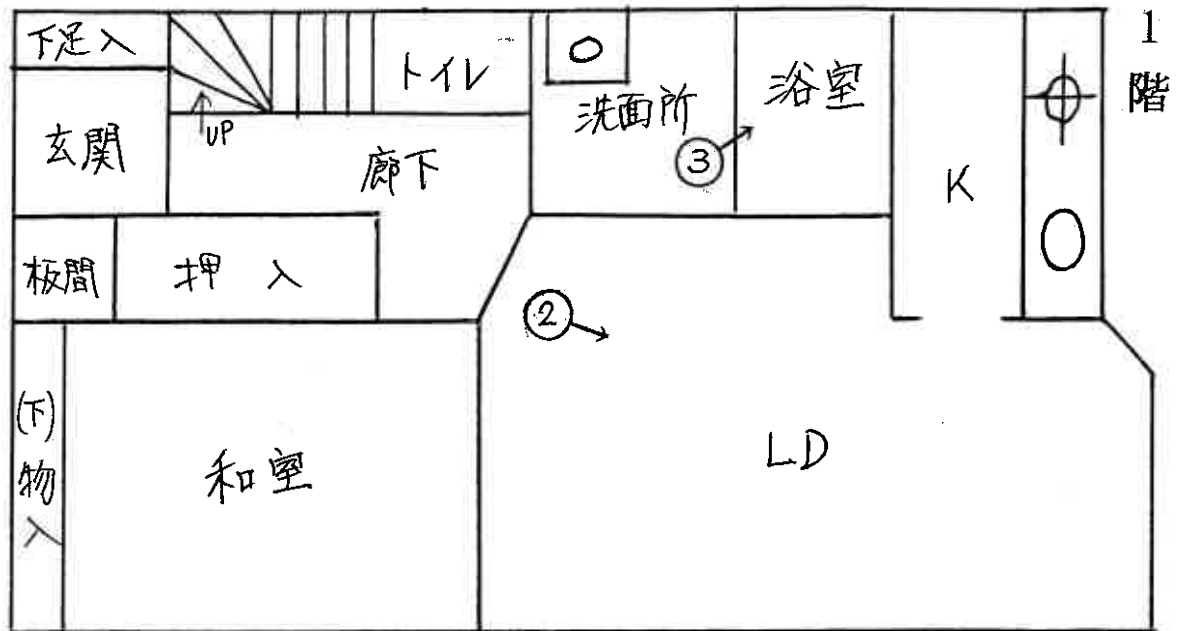
地図整理番号：K03190

A3判をA4判に縮小,

建物見取図



(写真位置○)



(斜線部分は増築部分を示す)

(11枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 5 月 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 10 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 新座市片山一丁目 |
| | 地 番 | 2738番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 新座市片山一丁目 2738番地19 |
| | 家屋 番号 | 2738番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.30平方メートル
2階 42.23平方メートル |



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 4 8 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 6 3 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	所 在 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 番 家 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	2階：約43.47㎡
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（物件1）

位 置 ・ 交 通	西武池袋線「大泉学園」駅の北西方約2,800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多く見られるほか、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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 第1種低層住居専用地域 60% 100% なし 絶対高さ(10m)、片山西堀地区計画区域
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	105.79㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	西約4.3m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	(物件2)建物の敷地	
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	なし	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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2年12月3日新築 経 過 年 数：約34年 経済的残存耐用年数：—
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：スタッコ、その他 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
床面積（現況）	前記第3目的物件欄のとおり
現況用途等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	賃借人の相続人が動産類を置いた状態で利用している。
特 記 事 項	①本件建物内は家探ししたように家具などの動産類が散乱した状態であり、床や壁の一部は損傷等の有無を確認することができなかった。 ②同建物1階洗面所内の床の一部は、歩くと軋む状態である。 ③建物賃貸借契約の内容等については、現況調査報告書記載のとおり。

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あり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	157,000	1.03	105.79	0.90	15,400,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 172,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/105 & \div & 157,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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・環境条件等が優る。

イ 個別格差：接面方位等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	150,000	96.77	0.03	440,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) ア×イ
1	15,400,000	0.60	法定地上権	9,240,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	15,400,000	-9,240,000		6,160,000	47.6%
2	440,000	+9,240,000	0.7	6,780,000	52.4%
積算価格 (合計)				12,940,000	100.0%

ウ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷エ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
600,000	(1－0.25)	450,000	8.0%	5,630,000

総収益：当該地域における標準的な賃料を参考にして求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総費用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

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、本件評価では戸建住宅であることを考慮し、積算価格を中心に収益価格を勘案して、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	9,290,000	47.6%	0.8	0.7		2,480,000
2		52.4%	0.8	0.7	100,000	2,630,000
一括価格 (合計)						5,110,000

ウ 市場性修正：長期賃借権が付着した戸建住宅であることの市場性の減退等を考慮した。

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 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（新座-3）
所 在：新座市片山2丁目2834番5
価 格：172,000円/㎡
位 置：西武池袋線「大泉学園」駅約3,100m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：102㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南西6.2m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ高台の環境の良い住宅地域

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

位置図
1 : 15,000



物件所在地

公示地

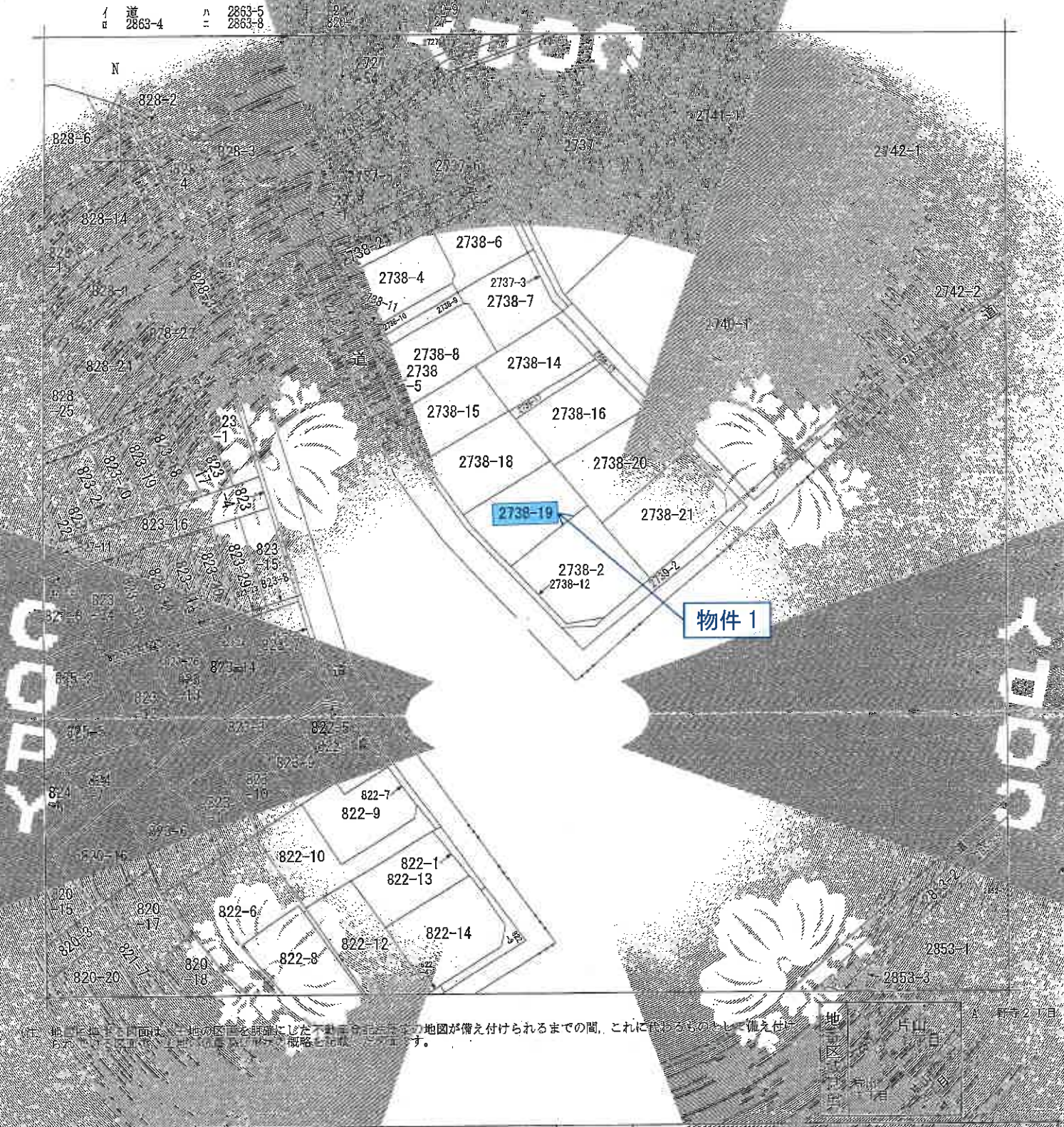


1 : 15,000 相当

Super Mapple Digital Ver.23

株式会社 昭文社

イ 道 2863-4
 ハ 2863-5
 ニ 2863-8



注 地籍に於ける図面は、土地の図面を正確にしたるものとして、こ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、これにより、土地の図面を正確にしたるものとして、こ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る。

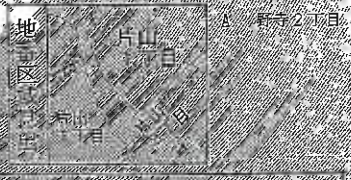


図	地	地番	2738番19
縮	1/500	縮	1/500
作	昭和17年7月	作	昭和17年7月
成	昭和17年7月	成	昭和17年7月
年	昭和17年7月	年	昭和17年7月
月	昭和17年7月	月	昭和17年7月
日	昭和17年7月	日	昭和17年7月

これは地図に準ずる図面であり、内容を証明した書面である。
 (さいたま方法務局 令和7年2月5日)
 令和7年2月5日
 広島法務局

地図整理番号: M03188
 (1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成2年6月27日

0120274

これは図面に記録されても、山形県庁に保管してある。
(さいたま地方裁判所志木出張所)
令和7年2月5日 広島法務局

広島法務局

地圖整理番号: N03189

聚會年報
11

紙番	2738-18(1)	底辺	高さ	積
イ		13.48	5.51	74.274900
ロ		13.48	7.22	97.325600
ハ		12.42	1.28	15.849200
ニ		12.42	1.96	24.343200
			合計	211.592800
			面積	105.798400

合計面積	105.798400
------	------------

地番	2738-2(A)	公積金	478,64238
		合算	105,796400
		所	972,845990

問題 5. 正定値対称行列 A に対して $\lambda_1, \lambda_2, \dots, \lambda_n$ は A の固有値とする。このとき $\lambda_1 + \lambda_2 + \dots + \lambda_n = \text{tr}(A)$ となることを示せ。

30
刊
行

55

東京十州父屋調査十全一紙

