

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	24,700,000 19,760,000		4,940,000	113,663	18,544



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市大字新曽字芦原 1820 番地

建物の名称 ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字新曽 1820 番の 409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 86.43 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 戸田市大字新曽字芦原 1820 番

地 目 宅地

地 積 2713.64 平方メートル

(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 518799 分の 9002



物 件 明 細 書

令和 7年 6月25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】

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】

本件所有者及び有限会社カガヤ内装が占有している。同法人の占有権原は使用借権と認められる。

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 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市大字新曽字芦原 1820番地

建物の名称 ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字新曽 1820番の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.43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 戸田市大字新曽字芦原1820番

地 目 宅地

地 積 2713.64平方メートル

(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 518799分の9002



令和 7年(ケ)第 56号
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 5月28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 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市大字新曽字芦原 1820番地

建物の名称 ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字新曽 1820番の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.43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 戸田市大字新曽字芦原1820番

地 目 宅地

地 積 2713.64平方メートル

(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 518799分の9002



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) ☐ 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 上記の者らが本建物を住居、事務所として共同して使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 17,100円 修繕積立金 21,300円 バルコニー使用料 840円 駐車場使用料 9,400円 自転車置場使用料 300円	令和 7 年 5 月 8 日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月 分 ~ 年 月 分 計 円 ☐
管理費等照会先	株式会社大京アステージ 北関東支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	上記土地に隣接する地番1830番3, 1831番の各目的外土地は、いずれも戸田市が所有する公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社カガヤ内装	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(所有者兼占有者代表者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年12月22日	
最初の	契約日	平成16年12月22日ころ	
契約等	期間	平成16年12月22日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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(確定申告時に1年分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
上記賃貸借契約は賃料の現実の授受が無く、正常な賃借権とは認められない。			

(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
■ A (所有者兼占有者会社代表者)	1 本件建物は私と有限会社カガヤ内装が共同して使用し、私は妻と共に住居として使用し、同社は事務所として使用しています。 私は同社の代表者です。 2 同社が同建物を使用することについて、契約書は作成していません。同社の同建物の賃料は、現実の授受は無く、帳簿に記載して確定申告時に1年分を処理しています。 3 同建物に不具合はありません。 4 同建物においてペットは飼っていません。 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

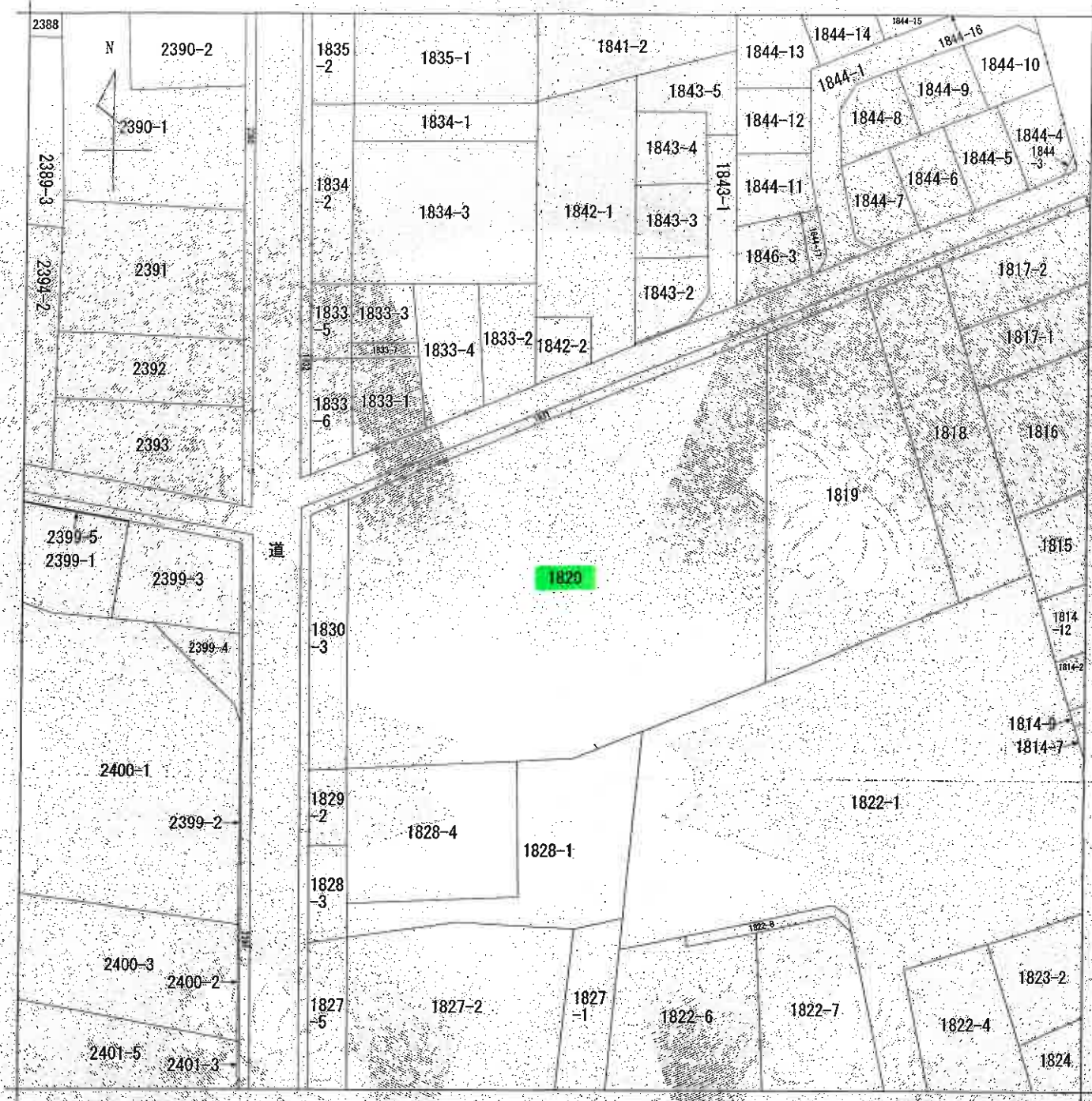
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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4月17日(木) 13:05-13:34	目的物件所在地	目的物件特定, A(所有者)と面談, 現況調査協力依頼
7年4月17日(木) 15:33-15:41	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7年4月28日(月) 15:45-16:23	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年5月13日(火) 16:25-16:40	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
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



(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
大字新曽

請求部	所在	戸田市大字新曽字芦原			地番	1820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 土地改良所在図
作成年月日	昭和36年5月10日			備付年月日 (原図)	昭和36年8月28日		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。

(さいたま地方務局管轄)
令和7年2月5日
東京法務局

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年12月2日

0116195

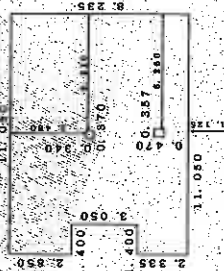
各階平面図

建物図面

家屋番号	大字新曽字芦原 1820番の4.0.9
建物の所在	戸田市大字新曽字芦原1820番地

(写真位置)

①



求積表

2.835	x	11.050	=	31.301750
3.050	x	8.050	=	24.552500
2.850	x	11.050	=	31.492500
-0.470	x	0.350	=	-0.164500
-0.350	x	0.350	=	-0.122500
合計				86.439100
求積				86.43m ²

A3判をA4判に縮小



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま市地方税務局管轄)

令和7年2月5日

東京税務局

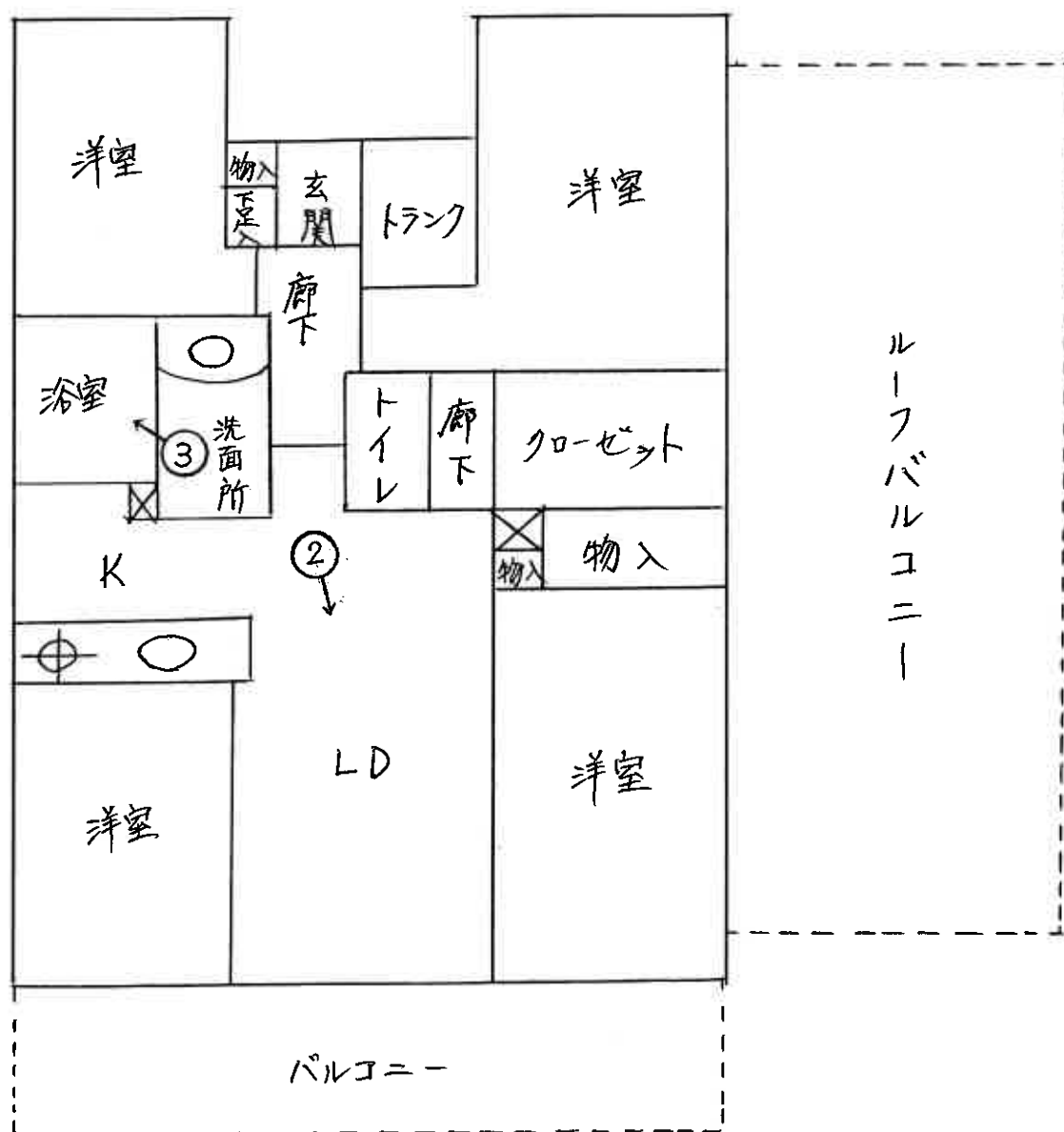
登記官

(9 枚目)

建物見取図



(写真位置♂)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 56 号
令和 7 年 4 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市大字新曽字芦原 1820番地

建物の名称 ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字新曽 1820番の409

建物の名称 409

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 86.43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 戸田市大字新曽字芦原1820番

地 目 宅地

地 積 2713.64平方メートル

(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 518799分の9002



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 24,700,000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		
	本件専有部分は所有者が代表取締役である有限会社カガヤ内装による賃借権を占有権原とした占有（最先順位の抵当権の設定日より前に占有を開始）が認められるが、当該賃借権は正常な賃借権とは認められないため、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとならないものとして行った。		

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埼京線「戸田」駅の南西方約900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、大規模住宅、中低層マンション等が見られる地域である。	
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種住居地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(25m)、新曽中央地区地区計画
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,713.64㎡ やや不整形 平坦
接面道路の状況	西約15m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約5.2m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	本件土地は新曽中央地区地区計画の地区整備計画の住宅地区(C地区)に存しており、当該地区は建築物の高さの最高限度は20mと定められている。新曽中央地区地区計画は平成24年12月19日に施行された新曽中央地区まちづくり協定の一部を地区計画として位置付けたものである。 本件土地の地積は残地求積によるものであり、正確な地積を把握するには測量が必要であるが、地図ソフトを使用して概測したところ上記の地積と大幅な相違はないものと思われる。なお、本件土地上建物の建築計画概要書に記載された敷地面積は2,709.74㎡である。 北側道路は幅員を5.5mに拡幅する計画があり、本件土地の北側接道部分は今後戸田市による買収が行われる予定である(調査時点で時期未定)。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア
建物の用途	共同住宅 (総戸数62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16年11月22日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約30年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：
設備等	エレベーター、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、バイク置場、ゲストルーム、集会室、その他
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：ヒューマンスクエア戸田ヴィラシア管理組合 管理会社：(株)大京アステージ 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 4階 主要開口部の方位： 東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK 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 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： ※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： 17,100 円（月額） 修繕積立金： 21,300 円（月額） 滞 納 額： なし（令和7年5月8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	所有者とその家族及び所有者が代表取締役である法人が、居宅、事務所として共同利用している。
特 記 事 項	廊下、リビングダイニング、北東側の洋室の床にはタイルカーペットが敷かれているが、占有者によればこれは占有者がフローリングの上に敷いたものであるとのことである。 本件専有部分は所有者とその家族のほか、有限会社カガヤ塗装が賃借権を占有権原として占有しており、その賃貸借契約の内容は下記のとおりである。なお、当該賃借権は正常な賃借権とは認められないため、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとならないものとして行った。 占有開始時期：平成16年12月22日 契約の始期：平成16年12月22日 賃料：月額60,000円（確定申告時に1年分支払） 敷金・保証金：なし

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るが、賃料が割安であると認められるため、本件評価では積算価格に加え、標準的な賃貸条件で賃貸することを想定した収益価格を求め、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
330,000	86.43	0.60	17,110,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約20年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式) $30 / (20 + 30) \times (1 - 0)$

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
278,000	1.02	2,713.64	1.0	9,002/518,799	13,350,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 戸田-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 259,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/93 & \div & 278,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近条件が優る。

イ 個別格差：角地、形状等を考慮した。

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
17,110,000	13,350,000	1.2	1.02	37,280,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：3階南向き中間部屋を標準とし、階層別(4/8階)・位置別(東向き角部屋)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るが、その賃貸状況が本来の収益性から乖離しており、標準的水準へと補正すべきと認められるので、標準的水準に補正を行っ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もので、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 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1	複 利 現価率 ※2	
				イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (4.4 %)	オ	
ア	イ	ウ		エ	カ	ア + カ
円 3,639,438 (13.3 %)	円 1,358,300	% 4.9		円 26,888,796	円 0.8788	円 27,270,000 (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

$$1 \div (1 + 4.4\%)^3 = 0.8788$$

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	37,280,000	1.00	37,280,000
② 収 益 価 格	——		27,270,000
③調整後の価格	35,280,000		

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
35,280,000	1.0	0.7	1.00		24,700,000

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：なし

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（戸田-3）
所 在：戸田市大字新曽字芦原2348番3
価 格：259,000円/㎡
位 置：J R埼京線「戸田」駅約1,000m（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：西3.8m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：一般住宅の中に空地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

mapple

フォーネット社 



地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は東経 139度39分41秒 北緯 35度48分45秒

株式会社マッフル

登記年月日：昭和55年4月14日

0104118

新1830-3, (1820) 地 番 1830-2
土地の所在 戸田市大字 新田字 芦原

地 積 測 量 図

求 積 表

1830-2 (B) 1. $28.414 \times 5.029 = 142.568146$
2. $28.414 \times 5.289 = 150.3171646$
倍面積合計 = 292.8853106
地 積 = 146.4426553 m²
現 地 1830-2 (A) $1276.00 - 198.26 = 1077.74 \text{ m}^2$
1920 登記

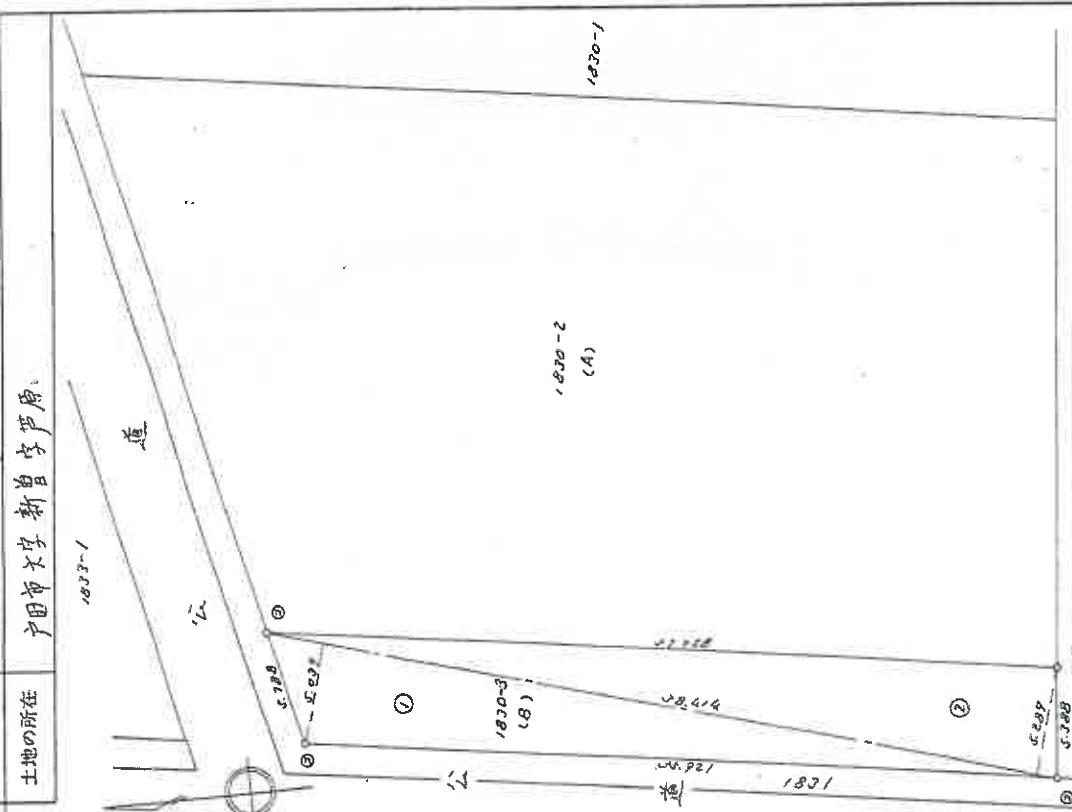


凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ	境界線の面積
①	石コンクリート杭	①	①	①
②	②	②	②	②
③	③	③	③	③
④	④	④	④	④

54.11.10 (日作製)

申請人

1/250



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。

(さいたま市地方務局発行)

令和7年2月5日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M64117

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年12月2日

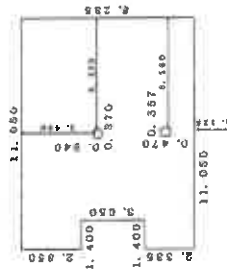
0116195

各階平面図

建物図面図

家屋番号
大字新着字原
1820番の409

建物の所在
戸田市大字新着字原1820番地



求積表

2.335	X	11.050	=	25.801750
3.050	X	9.650	=	29.432500
2.850	X	11.050	=	31.492500
-0.470	X	0.357	=	-0.167780
-0.340	X	0.370	=	-0.125800
合計				86.433150
床面積				86.43㎡



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(さいたま市地方裁量官)

令和7年2月5日

東京法務局

登記官