

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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12月12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11月 4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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の116

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の116

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



令和7年(ケ)第101号
令和7年6月9日受理
令和7年7月29日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 田 尻 伸 行

(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 桶川市泉二丁目 357番地53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357番53の116

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.00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 桶川市泉二丁目357番53

地 目 宅地

地 積 21954.09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 10万分の290



(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	桶川市泉二丁目19番50号 2-510	
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	☐ のとおり 管理費 4,600円 修繕積立金 9,700円	令和7年5月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年5月分～R7年6月分 計143,000円 ☐ 不明
管理費等照会先	(株) 東急コミュニティー関東北信越支店	
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （ ）	
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	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 ☐ 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

その他の事項

- 1 2枚目の管理費等の状況欄記載の滞納金の他、令和6年5月分から同7年6月分までの遅延損害金として17,632円の遅延損害金が発生している。
- 2 符号1の土地に接面する357番216、357番215、357番318の土地は、桶川市の所有であり、現況は公衆用道路である。
同じく接面する359番44の土地は、桶川市所有の公衆用道路である。

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

執行官の意見

- 占有関係については、物件の現況（屋内の状況、集合郵便受けの表示、郵便物、ガス及び水道関係の書類）等から、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
令和7年6月13日(金) 13:35-13:50	物件所在地	臨場・外観撮影・不在連絡文書投函
令和7年6月26日(木) 15:40-15:45	当庁(電話)	滞納管理費等照会
令和7年7月24日(木) 9:45-10:15	物件所在地	屋内等調査(評価人同行)
令和7年7月28日(月) 10:05-10:10	さいたま地方法務局 熊谷支局	件外土地等の登記事項証明書取得

(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。

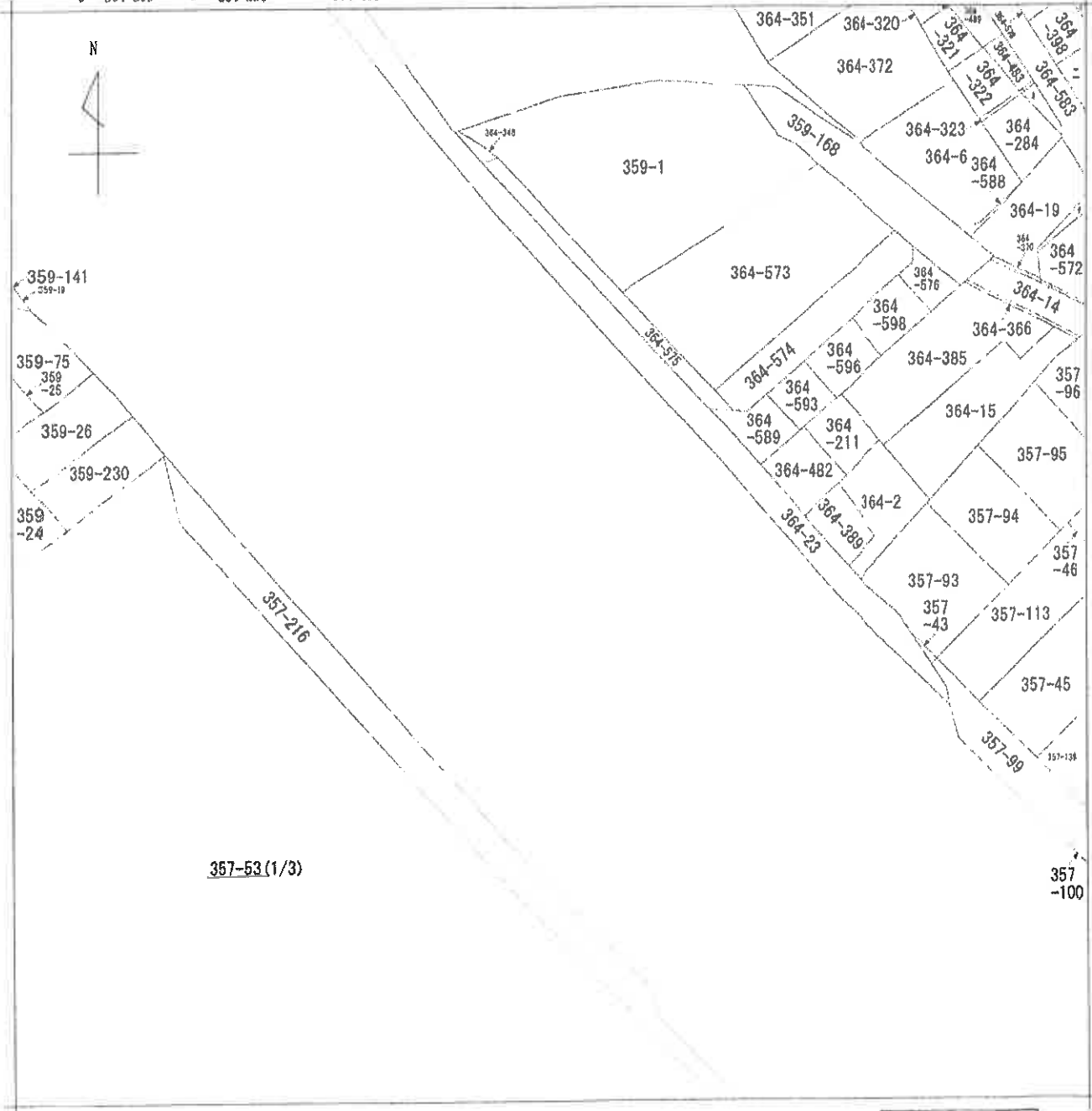
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 令和7年7月24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ところ、目的物件は施錠されておらず、全戸不在であったので、立会人を立ち会わせて屋内を調査した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

ア 934-170
カ 934-218
ク 934-178
コ 934-159
サ 934-125
シ 934-160
ス 934-97
セ 934-156
ソ 934-165
タ 934-207
チ 934-172



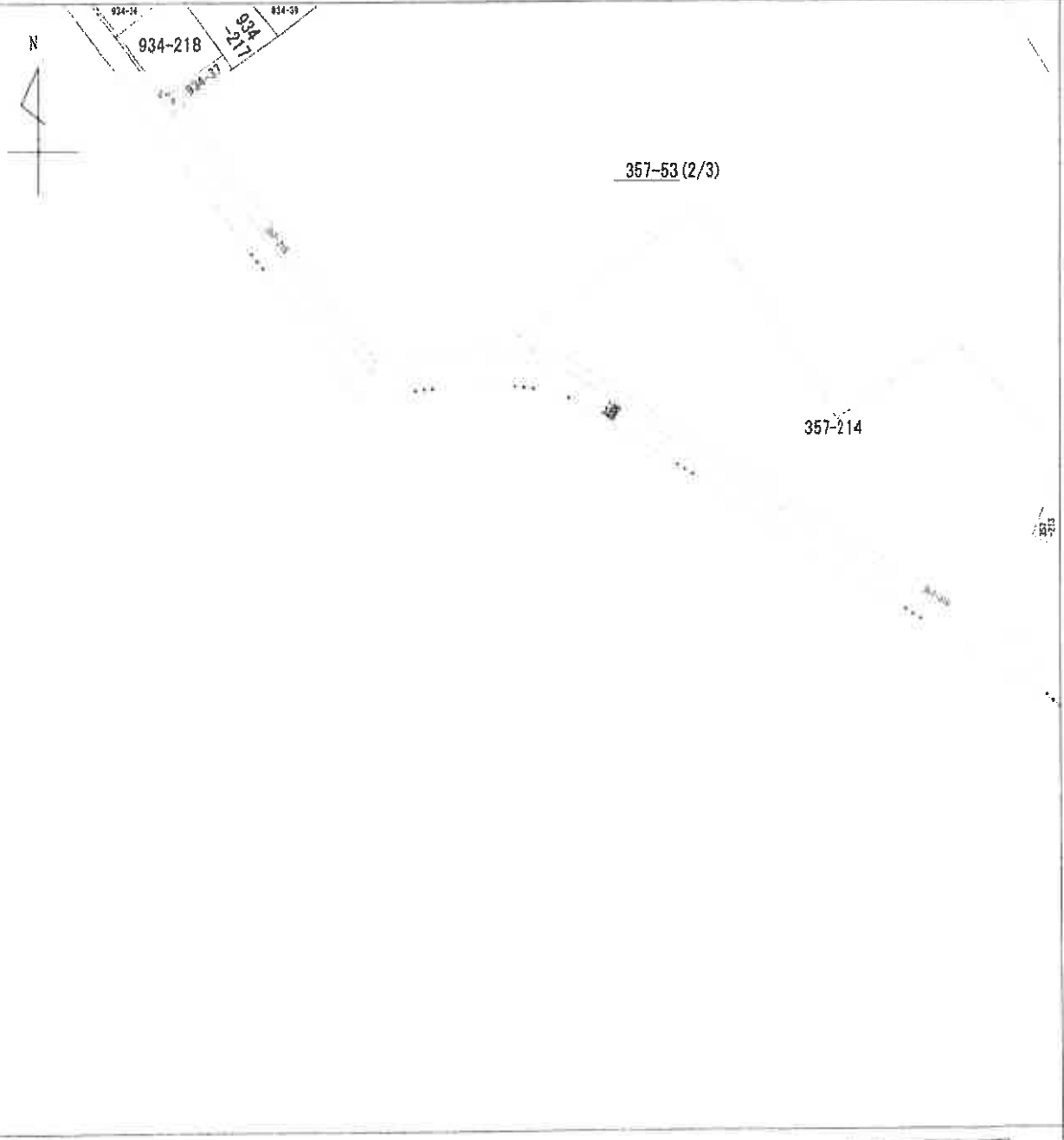
部 分	所 在	桶川市泉二丁目				地 番	357番53	
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和43年7月			鋪 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

A3判をA4判に縮小

さいたま地方法務局上尾出張所

登記簿

934-188 934-219
934-189 934-207



(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
泉2丁目

請求分	所在	橘川市泉二丁目				地番	357番53			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月3日

さいたま地方法務局上尾出張所

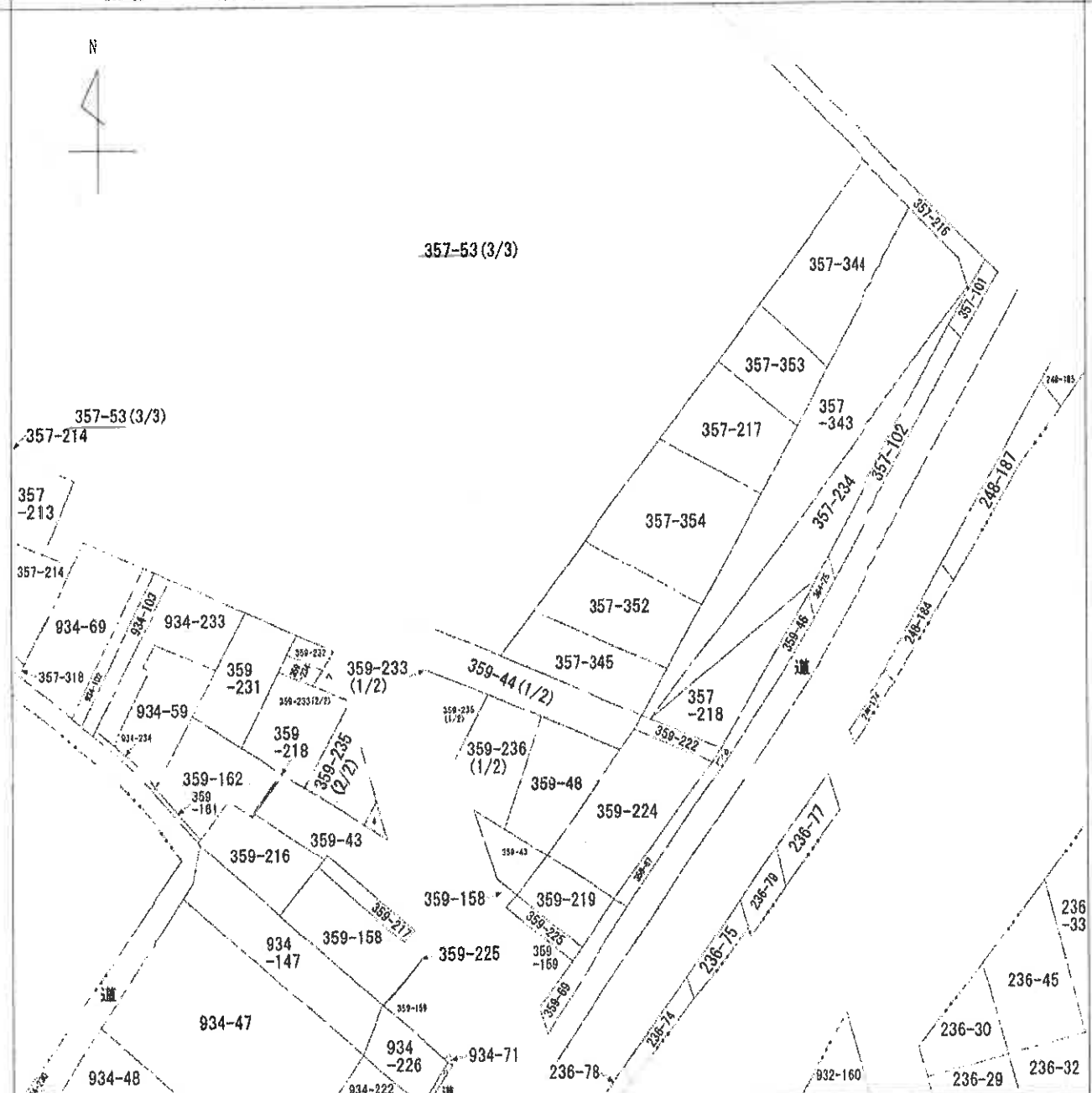
登記官

請求番号：8-1

(4/5)

(9 枚目)

イ 359-163 ハ 934-76 ニ 359-236(2/2) ヘ 359-44(2/2)
ロ 359-68 ヒ 934-148 ホ 2)



(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。



A 泉1丁目
B 泉2丁目
C 泉2丁目
D 泉2丁目

請求部	所在	桶川市泉二丁目			地番	357番53		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月3日

さいたま地方法務局上尾出張所

請求番号：8-1

登記官

(5/5)

(10 枚目)

登記年月日：昭和55年12月12日

3118933

地 番

357-53、-214、-218

土地の所在

橘川市泉2丁目

地積測量図

S55.12.12

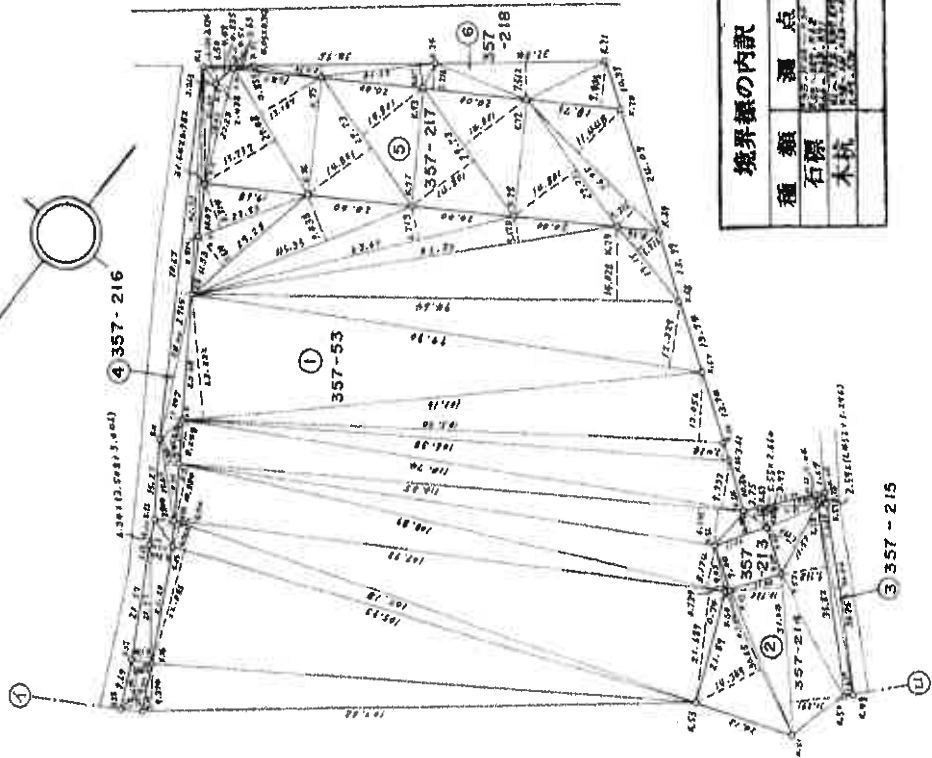
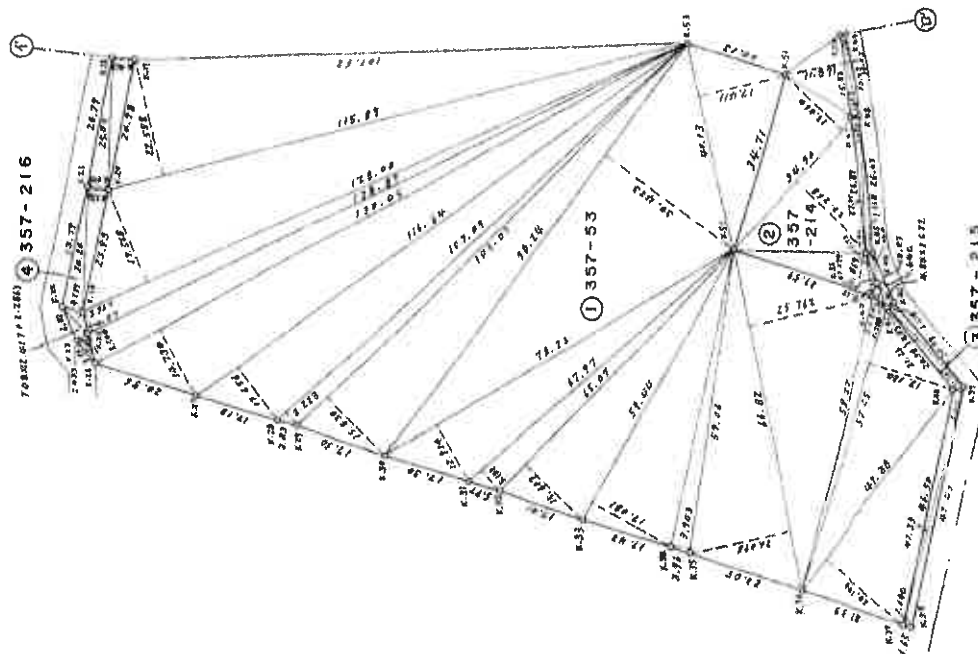
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月3日 さいたま地方裁判所上尾出張所

登記官

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小

(記載順の)



境界線の内訳	
種類	測点
石標	木杭

作 製 者

土地家屋調査士

(昭和55年10月1日作成)

申 請 人

代表取締役

縮尺 1/1000

請求番号：8-2 (1/3)

3118934

面積計算
2/3 地積測量図

地番 357-53
-214 -216

土地の所在 福川市泉2丁目

② 357 - 214	1.999	24.0679
12.04 x	3.836	45.4566
11.85 x	6.693	104.2100
15.57 x	9.762	359.4368
36.82 x	0.732 + 14.349	462.2326
30.65 x	10.725 + 11.291	683.3766
31.04 x	11.871	158.5114
15.88 x	15.060 + 20.268	1232.9472
34.90 x	6.819	201.7742
29.59 x	1.294	10.1708
7.86 x		3312.1841
	1/2	16564.0920
③ 357 - 215	1.452 + 1.296	7.0623
2.57 x	1.635 + 1.639	120.6141
36.84 x	1.630 + 1.623	52.1455
16.03 x	1.635 + 1.618	87.8635
27.01 x	1.640	9.3972
5.73 x	1.640	16.5148
10.07 x	1.622	7.8504
4.84 x	1.613 + 1.549	67.3304
21.26 x	1.611	76.2436
47.33 x	1.640	77.7852
47.43 x		522.8120
	1/2	2644.4060
④ 357 - 216	0.335	2.1775
6.50 x	3.124	19.1501
6.13 x	2.763	59.7913
21.64 x	0.982	31.0704
31.64 x	0.816	35.0303
42.93 x	2.965	209.5365
70.67 x	3.297	92.3160
28.00 x	3.902	32.3015
8.28 x	2.764 + 3.304	103.0519
15.69 x	3.046 + 3.508	41.5523
6.34 x	4.340	96.3480
22.20 x	4.134	90.3239
21.97 x	3.885 + 4.069	82.6420
10.39 x	4.343 + 4.293	216.5026
25.09 x	4.297 + 4.279	207.5095
22.04 x	2.296 + 2.417	23.2972
7.00 x	2.433	13.8437
5.69 x	1367.552	1/2 6837.761
① 357 - 53	49.36 x	20.135
	57.25 x	17.184
	58.27 x	3.234
	4.83 x	1.738
	66.82 x	25.762 + 20.098
	59.06 x	3.903
	59.44 x	17.031
	65.07 x	15.607
	67.97 x	5.102
	78.23 x	12.924
	40.13 x	17.411
	98.24 x	30.423
	105.07 x	15.530
	107.09 x	3.223
	116.64 x	13.656
	130.05 x	14.730 + 5.540
	128.37 x	3.962
	128.00 x	19.563
	115.89 x	22.582
	107.62 x	9.374
	105.93 x	22.086
	107.18 x	4.750
	107.92 x	21.689
	108.89 x	10.884 + 8.174
	9.03 x	0.739
	110.35 x	6.505
	11.00 x	4.095
	5.55 x	2.660
	110.74 x	8.248 + 9.737
	106.38 x	3.424
	105.20 x	13.056
	101.16 x	23.332
	99.90 x	12.329
	94.64 x	14.028
	19.15 x	5.716
	32.80 x	5.170
	63.69 x	6.713
	45.35 x	9.433
	29.26 x	7.610
	22.23 x	3.914
	1/2	43908.1854
		21954.0927

(田圃等)

(日測)

作製者 土地家屋調査士

申請人 代表取締役

縮尺 1/

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した写画である。
令和7年4月3日 さいたま地方裁判所上尾出張所

登記官

登記年月日：昭和55年12月12日

3118935

面積計算
地積測量図

地番 357-2/7.-2/8

土地の所在 桶川市泉2丁目

⑤	$357 - 2/8$				
	$22.23 \times$	2.438		$=$	54.1967
	$27.48 \times ($	$15.757 + 13.187)$		$=$	795.3811
	$29.73 \times ($	$14.301 + 14.801)$		$=$	880.0674
	$29.73 \times ($	$14.301 + 14.801)$		$=$	880.0674
	$29.73 \times$	14.301		$=$	440.0337
	$36.05 \times ($	$5.226 + 11.448)$		$=$	601.0977
		$1/2$	18.84220		36.08440
⑥	$357 - 218$				
	$4.05 \times$	0.312		$=$	1.2636
	$16.47 \times$	0.852		$=$	14.0324
	$34.75 \times$	2.430		$=$	84.4425
	$22.58 \times$	4.617		$=$	104.2518
	$20.00 \times$	5.216		$=$	104.3200
	$32.84 \times$	7.513		$=$	246.7269
	$18.75 \times$	9.436		$=$	177.8625
		$1/2$	36.64498		732.8997

(口頭原の)

A3判をA4判に縮小

(口頭原)

作製者

土地家屋調査士

昭和55年10月 / 日作製

申請人

代表取締役

縮尺 1/

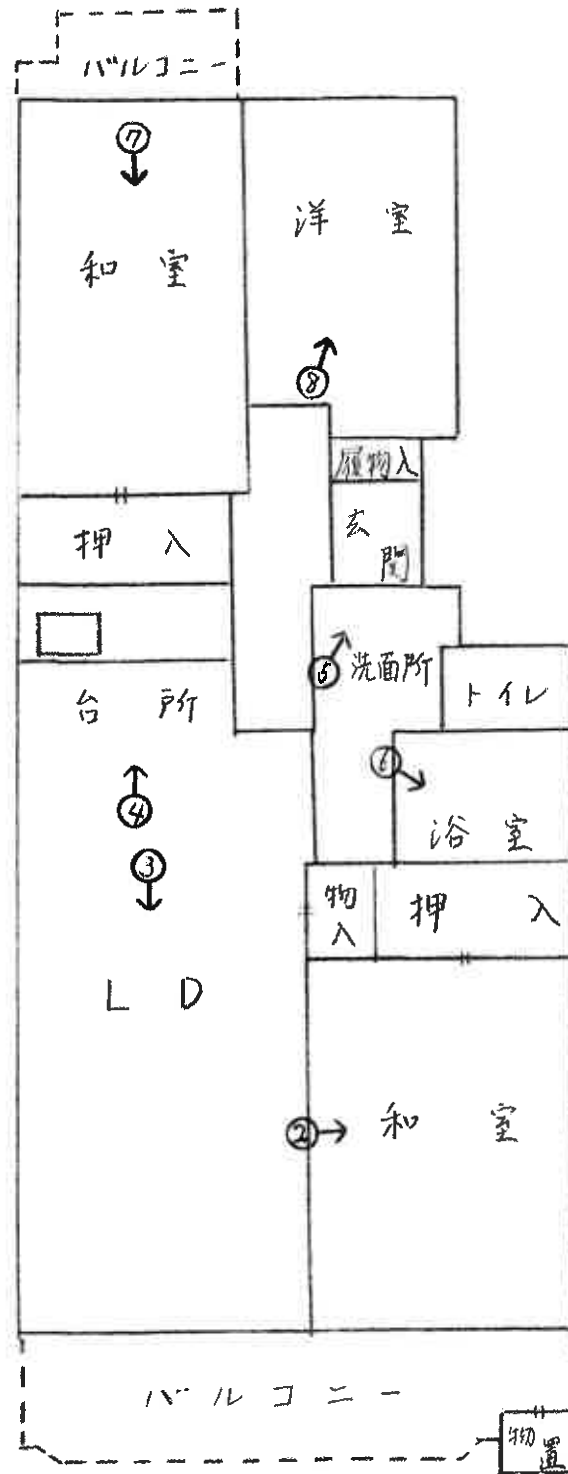
これは図面に記録されている内容を証明した面である。
令和7年4月3日 さいたま地方裁判所上尾出張所

登記官

(3/3)

請求番号：8-2

建物見取図



♂ 写真撮影位置



①



②



③



④



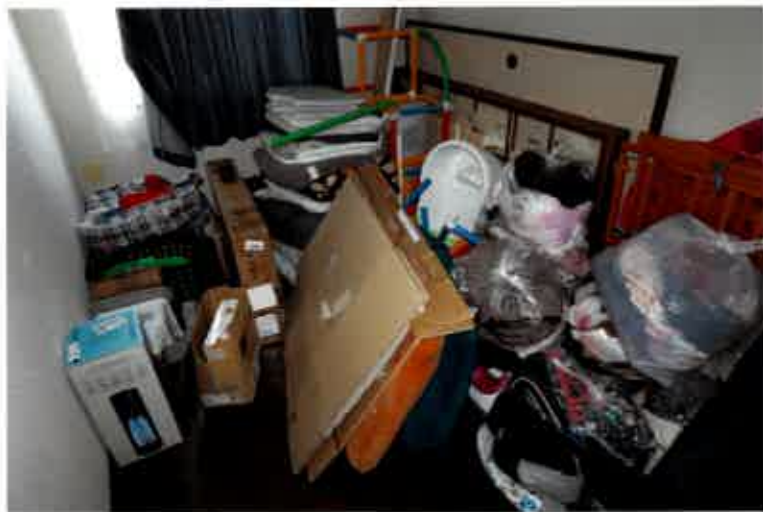
⑤



⑥



⑦



⑧

令和7年(ケ)第101号
令和7年7月24日現地調査
令和7年8月15日評価

さいたま地方裁判所

評価書

不動産鑑定士
評価人 清岡 明

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 桶川市泉二丁目 357 番地 53

建物の名称 東急ドエル桶川ビレジ二号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 泉二丁目 357 番 53 の 116

建物の名称 510

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 63.00 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 桶川市泉二丁目 357 番 53

地 目 宅地

地 積 21954.09 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 10 万分の 290



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 3,670,000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 等 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 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		
1	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 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	J R 高崎線「桶川」駅北西方820m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	特になし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	21,954.09㎡(登記数量) ほぼ整形 台地、ほぼ平坦 主に北東方と南西方の二方路地、北は部分的に接している。
接面道路の状況	北東約8m～10.8m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南西約4.4m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北の一部が約4m及び6m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 北の一部が約4m舗装私道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	水 道 あり ガ ス 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	工場跡地に建設されたマンションである。汚染リスクは不明であるが、建設後約44年、経過しているが汚染の兆候は確認できない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東急ドエル桶川ビレジ二号棟
建物の用途	共同住宅（総戸数70戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和56年2月4日 経過年数：約44年 残存耐用年数：約6年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル等 その他：特になし
設備等	管理人室、集会室、駐車場、自転車置場、浄化槽、受水槽・ポンプ室等
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：東急ドエル桶川ビレジ二号棟管理組合 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	・エレベータはない。 ・敷地上には、当該建物のほかドエル桶川ビレジ1号棟・3号棟・4号棟がある。

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 5階 主要開口部の方位 : 南東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備 : 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 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 : 4,600円(月額) 修繕積立金 : 9,700円(月額) 滞 納 額 : あり(令和7年5月31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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	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 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
250,000	63.00	0.096	1,510,000

※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)。

ウ. 現価率 :

経過年数 44年、経済的残存耐用年数 6年、
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数6年}}{(\text{経過年数44年} + \text{経済的残存耐用年数6年})} \times (1 - 0.2) = 0.096$$

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
115,000	0.657	21,954.09	1.0	290/100,000	4,810,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(桶川-5)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$114,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.1}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{99} \div 115,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 時点修正 : 公示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 : ・方位 +1.5%

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:98 交通・接近条件:101 環境条件:100 行政的條件:100 その他条件:100

$$0.98 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \div 0.99$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。 ・二方路地+1.0% ・規模-35.0%

$$1.010 \times \times 0.650 \div 0.657$$

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
1,510,000	4,810,000	1.00	0.90	5,690,000

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階中間部屋を標準とし、階層別(5階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (90\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 90\%$$

$$5\text{階} -10.0\%$$

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符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 エ $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
437,558円 (11.0%)	326,092円	7.3%	4,333,003円	0.8209	3,556,962円 (89.0%)	3,990,000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

$$1 \div (1 + 6.8\%)^3 \div 0.8209$$

- 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

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と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	5,690,000	1.00	5,690,000
②収益価格	—		3,990,000
③調整後の価格(円)	5,520,000		

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 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
5,520,000	1.00	0.70	0.95		3,670,000

イ.市場性修正：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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

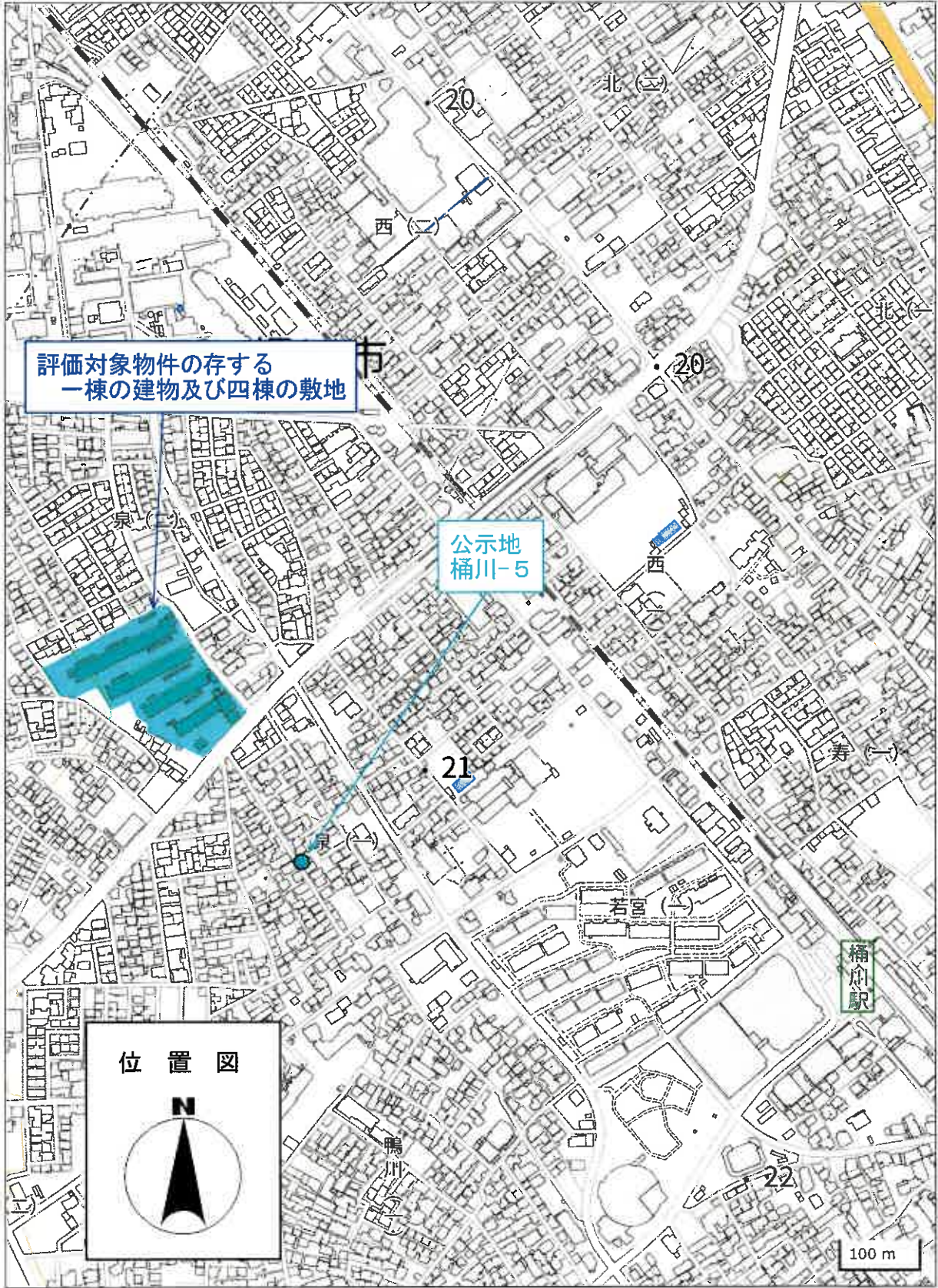
地 価 公 示 価 格 : (桶川-5)
所 在 : 埼玉県桶川市泉1丁目248番196
「泉1-10-33」
価 格 : 114,000円/㎡
位 置 : JR高崎線「桶川」駅約900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 北東4.0m市道
用 途 指 定 等 : 第二種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

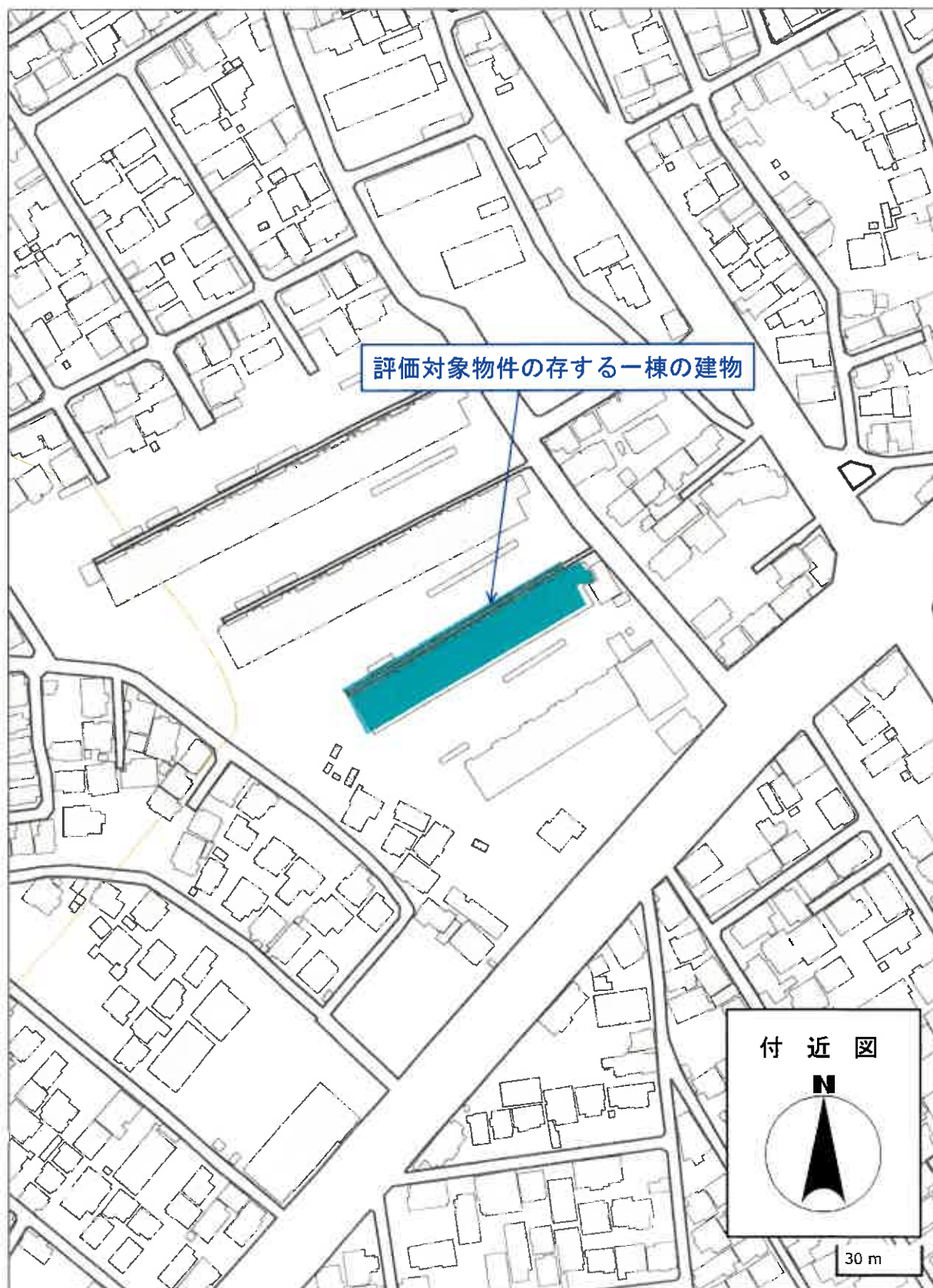
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図

以下余白

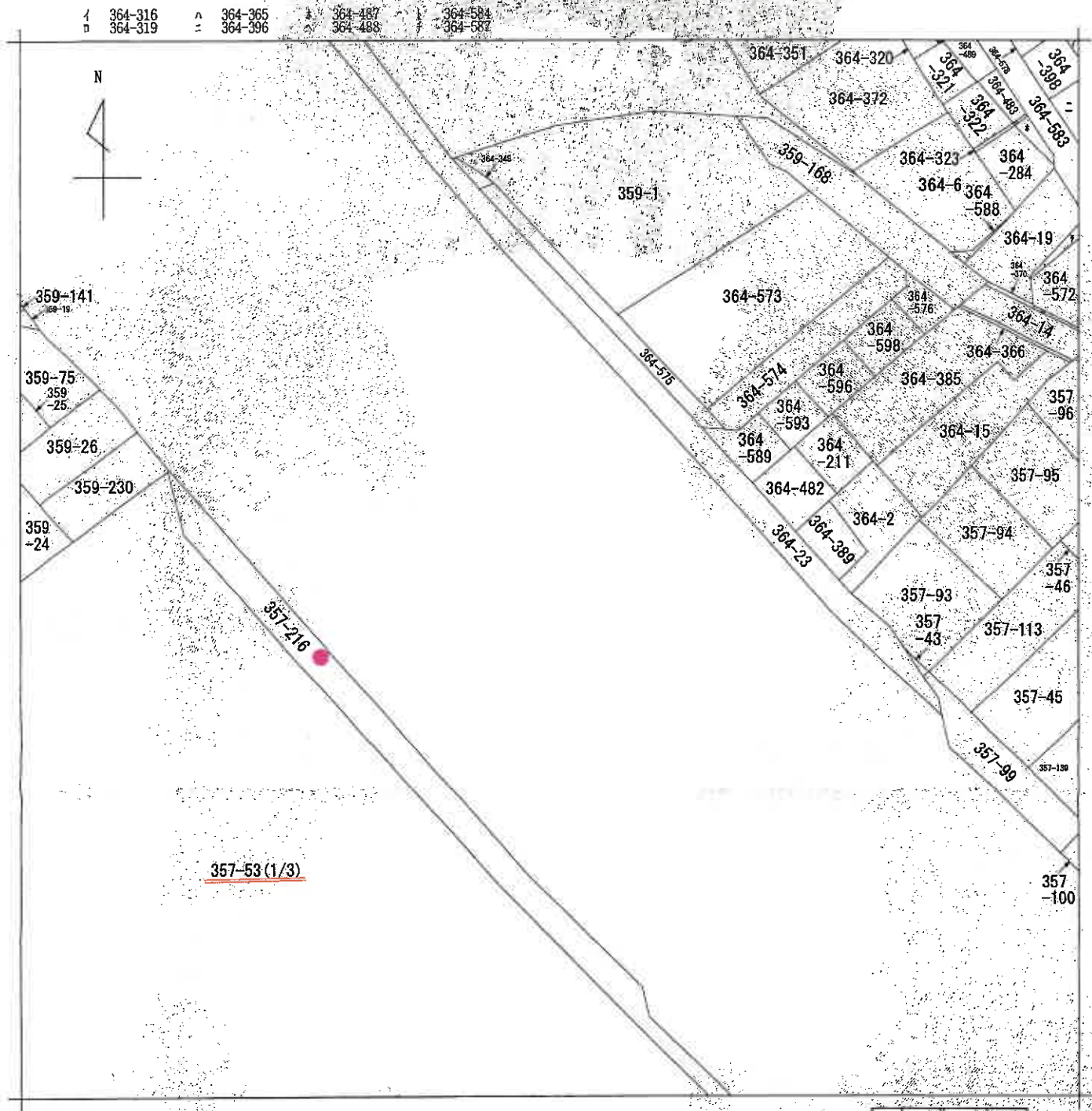
地理院地図
Vector



地理院地図 Vector



ヲ 934-170
ワ 934-218
カ 934-178
コ 934-159
ク 934-125
レ 934-160
フ 934-97
ソ 934-156
ネ 934-165
ナ 934-207
ラ 934-172



(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	桶川市泉二丁目				地番	357番53			
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。

7.0%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年4月3日

さいたま地方法務局上尾出張所

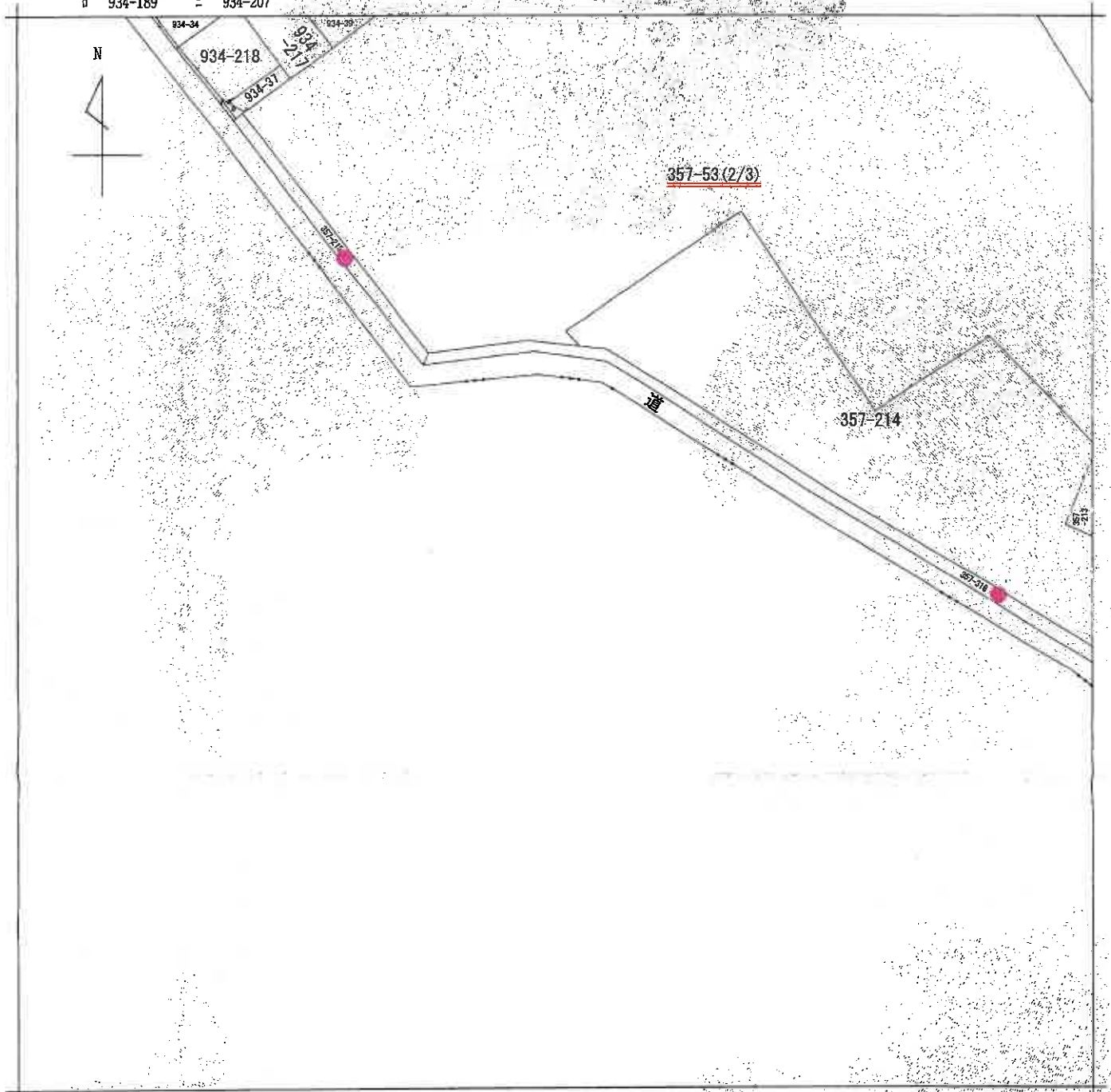
登記官

請求番号：8-1

(3/5)



イ 934-188 ハ 934-219
ロ 934-189 ニ 934-207



(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	桶川市泉二丁目				地番	357番53			
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。

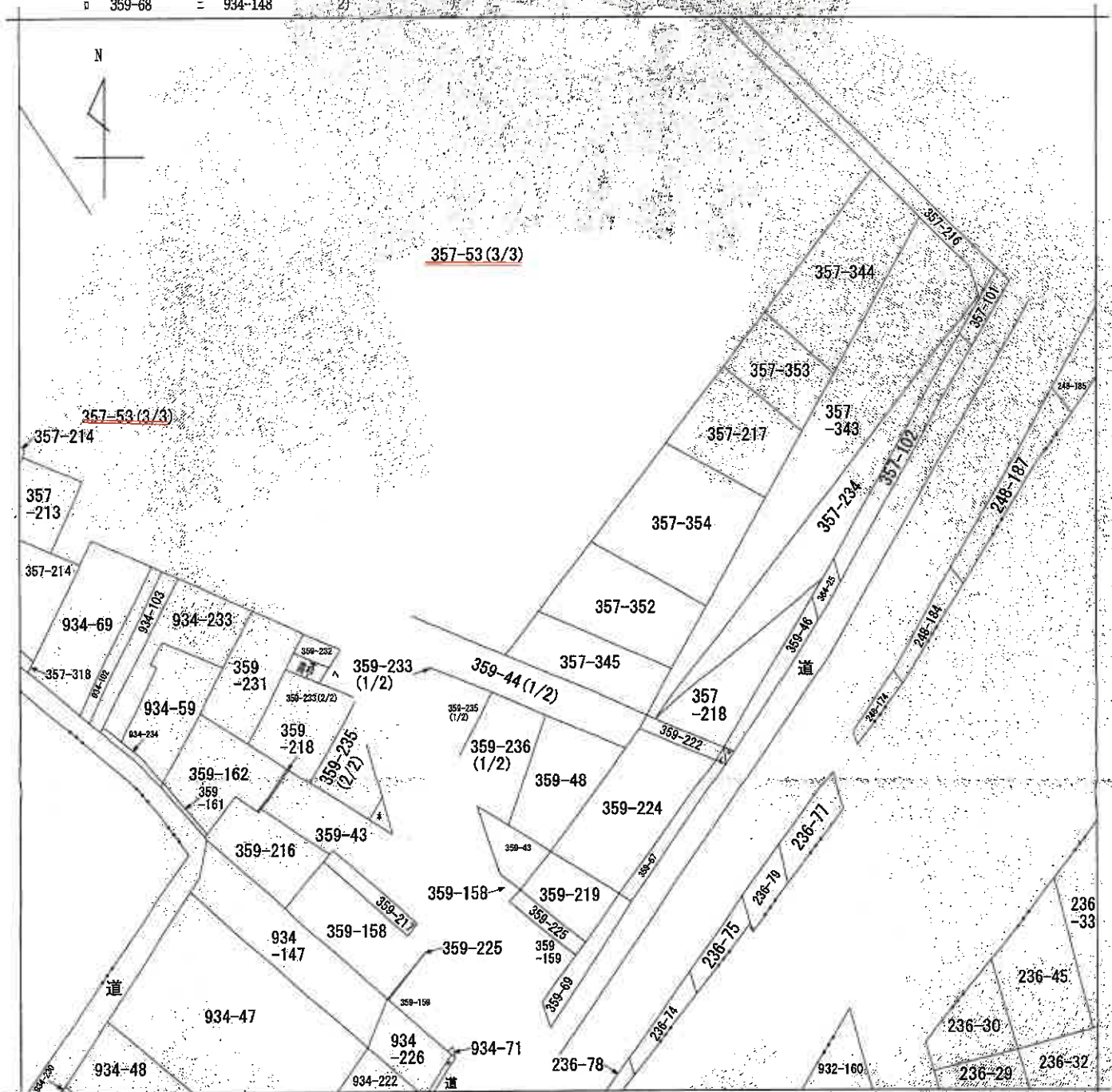
70%縮小コピー(原本サイズA3)

令和7年4月3日
さいたま地方方法務局上尾出張所
登記官

請求番号: 8-1
(4/5)



1 359-163 2 934-76 3 359-236(2/2) 4 359-44(2/2)
5 359-68 6 934-148



(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。



A 泉1丁目
B 泉1丁目
C 泉2丁目
D 泉2丁目

請求部	所在	桶川市泉二丁目				地番	357番53			
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。

70%縮小コピー (原本サイズA3)

令和7年4月3日
さいたま地方法務局上尾出張所
登記官

請求番号：8-1
(5/5)

登記年月日：昭和55年12月12日

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7年4月3日 さいたま市地方法務局土庫出張所

登記号

請求番号：8-2

(1/3)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者
土地家屋調査士

昭和55年10月1日作製

申請人
代表取締役

縮尺
1/1000

(日数地9)

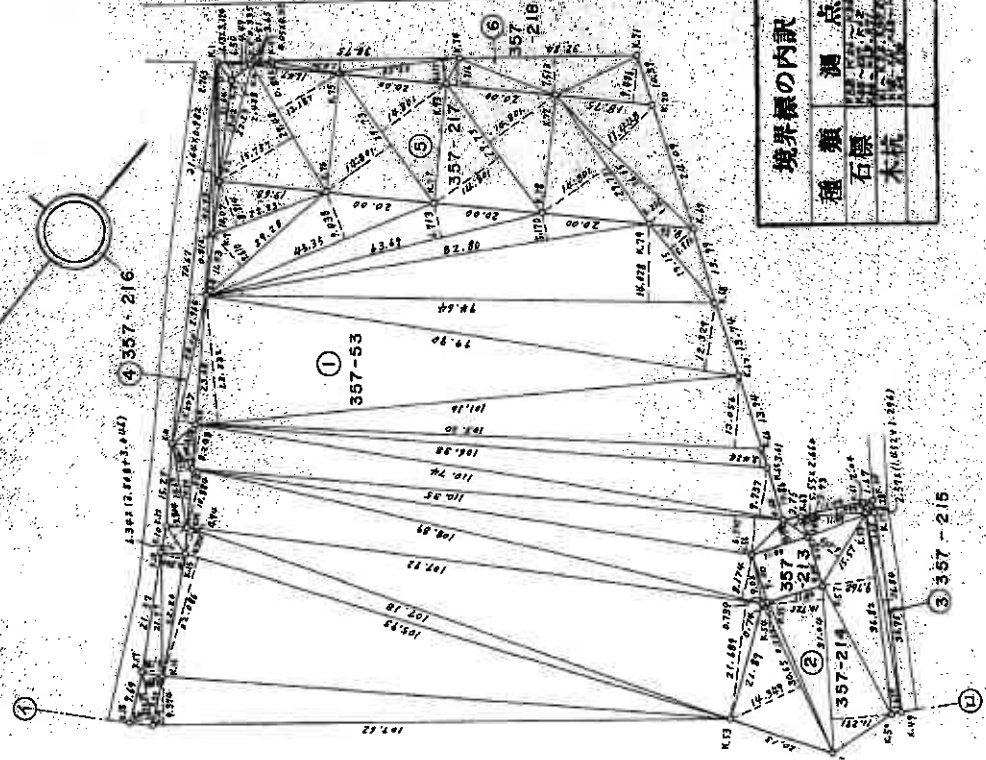
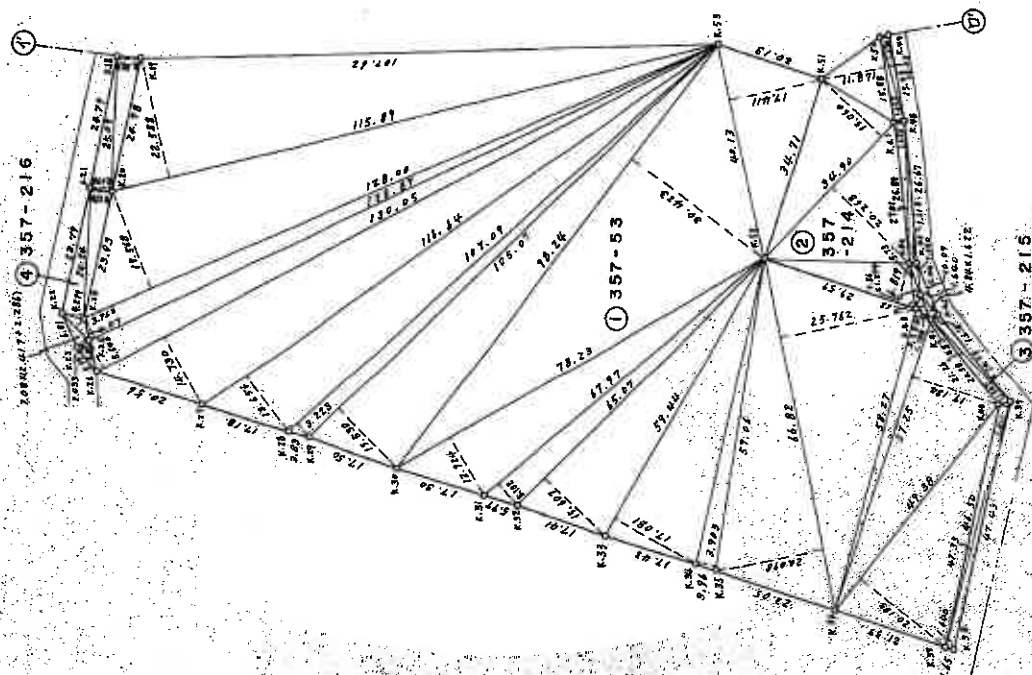
(日加第)

3118933

地番
357-53-214~218

土地の所在
桶川市泉2丁目

S55.12.12
地積測量図



境界標の内訳	
種類	測点
石標	357-53-214
木杭	357-53-215

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7年4月3日 さいたま地方法務局上尾出張所

製品は

請求番号：8-2

 $(2/3)$

70%縮小コピー (原本サイズA3)

面積計算圖

3118934

地番	357-53 -2/4-
----	-----------------

土地の所在
桶川市泉2丁目

(中圖法9)

(日加納)

作者製

十
长
期
保
存

(昭和55年10月1日作製)

人 牆 母

代表取締役

縮尺

② 357 - 214

12.04	x	1.999	=	24.0679
11.85	x	3.836	=	45.4566
5.57	x	6.693	=	104.2100
80.82	x	9.762	=	359.4368
80.65	x	{ 0.732 + 14.349 }	=	462.2326
31.04	x	{ 10.725 + 11.291 }	=	683.3766
15.88	x	11.871	=	188.5114
34.90	x	{ 15.060 + 20.268 }	=	1232.9472
29.59	x	6.819	=	201.7742
7.86	x	1.294	=	10.1708

③ 357 - 215

257	x	(	1,452	+	1,296)	=	7,0623
36.84	x	{	1,635	+	1,639	=	120,6141
16.03	x	{	1,630	+	1,623	=	52,1455
27.01	x	{	1,630	+	1,618)	=	87,8635
5.73	x	{	1,640			=	9,3972
10.07	x	{	1,640			=	16,5148
4.84	x	{	1,622			=	7,8504
21.26	x	(	1,618	+	1,549)	=	67,3304
47.33	x	{	1,611			=	76,2486
47.43	x	{	1,640			=	77,7852

④ 357 - 216

6.50	x	0.335	=	2.1775
6.13	x	3.124	=	19.1501
21.64	x	2.763	=	59.7913
31.64	x	0.982	=	31.0704
42.93	x	0.816	=	35.0308
70.67	x	2.965	=	209.5365
28.00	x	3.297	=	92.3160
8.28	x	3.902	=	32.3085
15.69	x	(2.764 + 3.804)	=	103.0519
6.34	x	(3.046 + 3.508)	=	41.5523
22.20	x	4.340	=	96.3480
21.97	x	4.134	=	90.8239
10.39	x	(3.885 + 4.069)	=	82.6420
25.09	x	(4.343 + 4.298)	=	216.8026
33.61	x	(4.204 + 4.279)	=	207.8095
7.06	x	(2.206 + 2.417)	=	33.2972
5.69	x	2.433	=	13.8437

① $357 \div 53$

49.38	x	20.135	=	996.7333
57.25	x	17.184	=	983.7840
58.27	x	3.234	=	188.4451
4.83	x	1.738	=	8.6360
66.82	x (	25.762 + 20.098)	=	3064.3652
59.06	x	3.903	=	230.5111
59.44	x	17.081	=	1015.2946
65.07	x	15.607	=	1015.5474
67.97	x	5.102	=	346.7839
78.23	x	12.924	=	1011.0445
40.13	x	17.411	=	698.7033
98.24	x	30.423	=	2988.7555
105.07	x	15.530	=	1631.7371
107.09	x	3.223	=	345.1510
116.64	x	13.656	=	1592.8358
130.05	x (	14.730 + 5.540)	=	2636.1135
128.87	x	3.962	=	510.5829
128.00	x	19.568	=	2504.7040
115.89	x	22.588	=	2617.7233
107.62	x	9.374	=	1008.8298
105.93	x	22.086	=	2339.5699
107.18	x	4.750	=	509.1050
107.92	x	21.689	=	2340.6768
108.89	x (	10.884 + 8.174)	=	2075.2556
9.03	x	0.739	=	6.6731
110.35	x	6.505	=	717.8267
11.00	x	4.095	=	45.0450
5.55	x	2.660	=	14.7630
110.74	x (	8.248 + 9.737)	=	1991.6589
106.38	x	3.424	=	364.2451
105.20	x	13.056	=	1373.4912
101.16	x	23.332	=	2360.2651
99.90	x	12.329	=	1231.6671
94.64	x	14.028	=	1327.6099
19.15	x	5.716	=	109.4614
82.80	x	5.170	=	428.0760
63.69	x	6.713	=	427.5509
45.35	x	9.438	=	428.0133
29.28	x	7.610	=	222.8208
22.23	x	8.914	=	98.1582

1/2 21954 0927

(中斷) 9

(日加納)

作者製

十
长
照
照
保
年
十

(昭和55年10月1日作製)

人 牆 母

代表取締役

縮尺

登記年月日：昭和55年12月12日

3118935

面積計算
3/3 地積測量図

地番	357-217-218
土地の所在	桶川市泉2丁目

⑤ 357 - 217

22.23 x	2.438				
27.48 x {	15.757 +	13.187	=	54.1967	
29.73 x {	14.801 +	14.801	=	795.3811	
29.73 x {	14.801 +	14.801	=	880.0674	
29.73 x {	14.801 +	14.801	=	880.0674	
36.05 x (	5.226 +	11.448	=	440.0337	
			=	601.0977	
			=	3650.8440	
			1/2	1825.4220	

⑥ 357 - 218

4.05 x					
16.47 x	0.312		=	1.2636	
34.75 x	0.852		=	14.0324	
22.58 x	2.430		=	84.4425	
20.00 x	4.617		=	104.2518	
32.84 x	5.216		=	104.3200	
18.75 x	7.513		=	246.7269	
	9.486		=	177.8625	
			=	732.8997	
			1/2	366.4498	

(日加納)

(日加納)

作製者
土地家屋調査士

昭和55年10月 / 日作製

申請人

代表取締役

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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7年4月3日
さいたま地方裁判所 提出場所

登記簿

登記年月日：昭和56年4月6日

令和7年4月3日
さいたま市法務局上尾出張所

登記官

70%縮小コピー (原本サイズA3)

請求番号：8-3

4119173

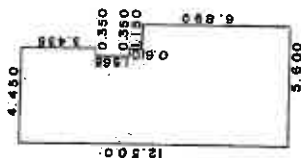
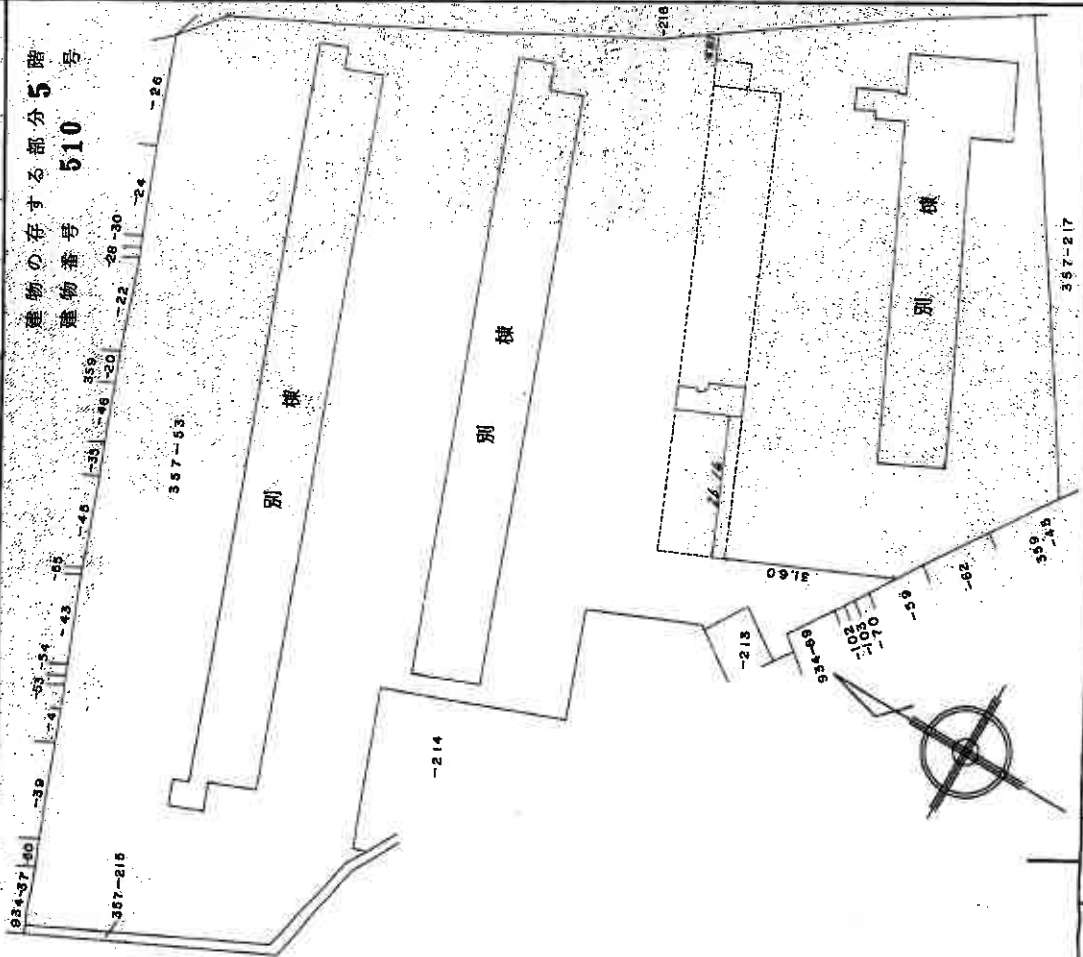
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 京2丁目 357番53の 116

建物の所在 梅川市京2丁目357番地53 2号棟

建物の存する部分5階
建物番号 510 号



求積表

3. 435 X 0.350 = 1. 202250
6. 890 X 1.150 = 7. 923500
7. 500 X 0.350 = 2. 625000
12. 500 X 4.100 = 51. 250000
63. 000750

63. 00㎡

作製者

土地調査士
家屋調査士

1年3月28日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000

(基準線)

(日調第12)

建物見取図

