

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 合 田 みちる

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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486番地1

建物の名称 セントレー大宮指扇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字西遊馬 1486番1の1

建物の名称 101号

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 50.52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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1486番1

地 目 宅地

地 積 891.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1491番5

地 目 雑種地

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1491番6

地 目 雑種地

地 積 30平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万7806分の5394



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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】

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

【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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486番地1

建物の名称 セントレー大宮指扇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字西遊馬 1486番1の1

建物の名称 101号

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 50.52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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1486番1

地 目 宅地

地 積 891.54平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1491番5

地 目 雑種地

地 積 79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ1491番6



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 30平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万7806分の5394



令和7年(ケ)第 131号
令和7年 6月27日受理
令和7年 7月22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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486 番地 1

建物の名称 セントレー大宮指扇

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字西遊馬 1486 番 1 の 1

建物の名称 101 号

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 50.52 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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486 番 1

地 目 宅地

地 積 891.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1491 番 5

地 目 雑種地

地 積 7.9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1491 番 6

地 目 雑種地

地 積 3.0 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万7806分の5394



(3 枚目)

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 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借更新契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年7月1日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	令和2年7月1日から ■令和4年6月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年7月1日から ■令和8年6月30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45,000円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金90,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃貸借契約の月額賃料につき、契約書の記載と占有者の陳述とに1,000円の相違がある。債務者兼所有者と連絡が取れていないため詳細は不明であるが、何らかの、賃料・管理費以外の請求項目があるものと思われる。	
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	

(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通り（令和7年7月15日現在）。
令和6年6月分～令和7年7月分まで 金27,399円

管理会社から買受人に伝えておきたいこととして、「金利14%」の記載がある。
- 2 符号2, 3の土地は、駐車場として使用されている。
- 3 1491番3, 1491番4, 1491番10の土地は、いずれも所有名義を大宮市とし、現況は公衆用道路である。

(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
■B(賃借人)	1 目的建物は、私が賃借し、一人で居住しています。 2 最初に借りたのは、令和2年7月です。2回更新して現在に至ります。2回目の更新については、更新の契約書が送られてきませんし、貸主からも何も言ってきません。賃料は継続して払い続けており、受領されているので、同条件で合意・更新されているものと理解しています。 3 最初の契約書は見つかりませんでした。1回目の更新時の契約書のみ手元にあります。 契約書上は、月額賃料45,000円と明記してありますが、毎月46,000円を支払っています。なぜ齟齬があるのかは、最初の契約書を見ればわかると思いますが、手元にないので確認できません。 4 集合ポストにAさんの表示がありますが、Aさんとは面識がありません。表示したのは私です。 契約時の条件として、 ・集合ポストにAの表示をすること ・A宛の郵便物等が目的建物に届くので、定期的に貸主代理の会社まで送ること の2つがありましたので、その条件に従ったまでです。 5 大雨が降ると、トイレの水が上がってきて、排水に難が生じます。一度浄化槽の工事を実施したらしいのですが、何か支障があって中断したような話を聞きました。 6 LDや洋室の床に、歩くと撓む箇所があります

(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、関係人の陳述等を総合勘案し、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7月2日 (水) 10:30-10:40	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7月4日 (金) 11:20-11:25	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7月4日 (金) 15:00-16:00	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, 占有者と面談(評価人同行), 西区役所福祉課架電
R7年7月7日 (月) 10:00-10:05	郵便	債務者兼所有者に対し占有照会書を郵送
R7年7月9日 (水) 11:00-11:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
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。

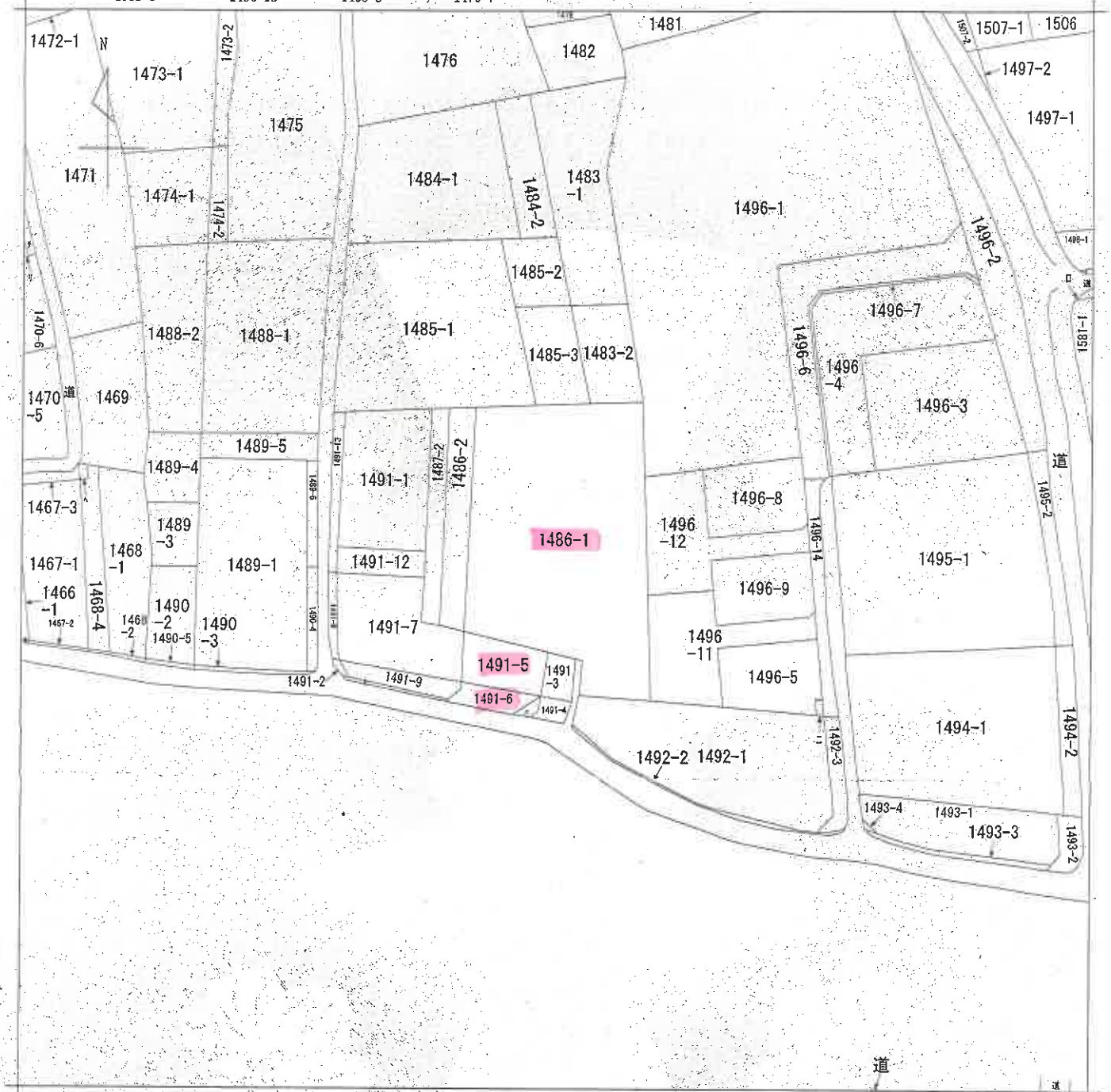
☐ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

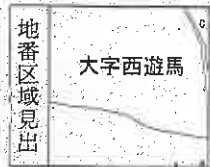
☐

(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 1498-2 ハ 1491-10 ホ 1466-3 ト 1491-11 ニ 1470-1
ロ 1581-6 ニ 1496-13 ヘ 1468-3 チ 1470-7



(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。



A 大字西遊馬
B 大字西遊馬
C 大字西遊馬

請求部	所在	さいたま市西区大字西遊馬字上サ				地番	1486番1			
出方縮	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51年1月13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7年4月22日
さいたま地方法務局

地図整理番号: M90982

登記官

(1/1)

(9 枚目)

0434210

H.4.10.20

地積測量図

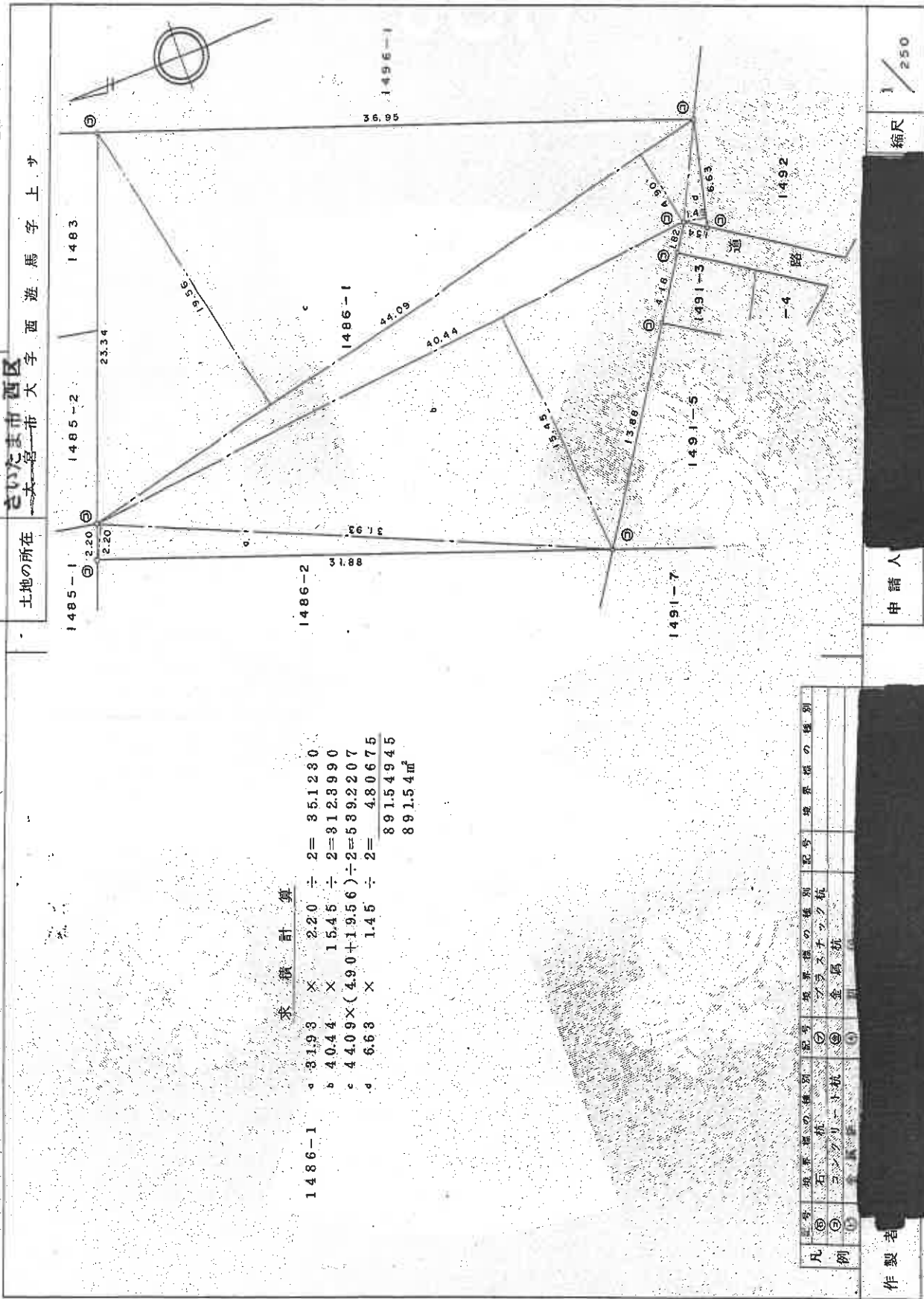
地番 1486-1

さいたま市西区

土地の所在 大字 西遊馬字上サ

求積計算

1486-1 a $31.93 \times 2.20 \div 2 = 35.1230$
b $40.44 \times 15.45 \div 2 = 312.3990$
c $44.09 \times (4.90 + 19.56) \div 2 = 539.2207$
d $6.63 \times 1.45 \div 2 = 4.80675$
891.54945
891.54m²



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類
③	金属杭	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類
④	境界線の種類	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類

作製者

申請人

縮尺

1/250

(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7年4月22日

さいたま地方法務局

登記官

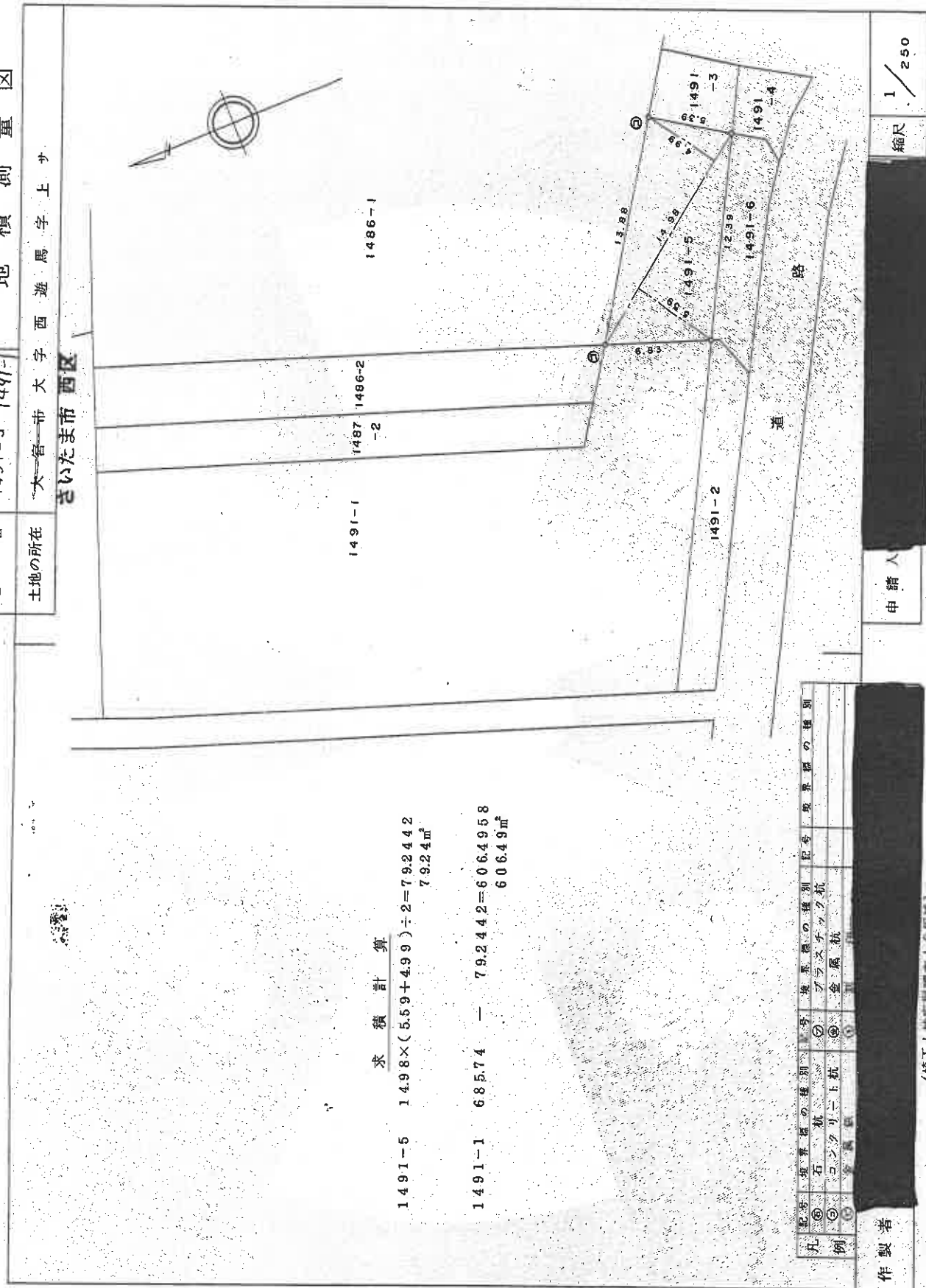
(10枚目)

0434218

H4.1.31

地積測量図

地番	1491-5 1491-1
土地の所在	大宮市大字西遊馬字上サ さいたま市西区



求積計算

$$1491-5 \quad 1498 \times (5.59 + 4.99) \div 2 = 79.2442 \quad 79.24 \text{ m}^2$$

$$1491-1 \quad 685.74 \quad - \quad 79.2442 = 606.4958 \quad 606.49 \text{ m}^2$$

(本図は原本を70%に縮小)

凡例	境界線の種類	号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	②	プラスチック杭	③	金属杭
④	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑥	金属杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会所属)

0434222

地積測量図

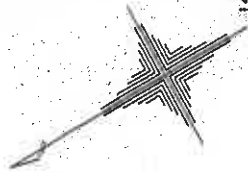
地番 1491-6,-10

土地の所在 大宮市大字西遊馬字上サ

さいたま市西区



縮小



求積計算

地番 1491-10			
符号	底辺	高さ	倍面積
A	4.89	1.65	8.0685
B	3.90	0.78	3.0420
合計			11.1105
1/2			5.5525
地積			5.55㎡

地番	1491-6
35.85 - 5.5525 = 30.2975	
地積	30.29m ²

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
① 石	境界線の種類	①	境界線の種類	①
② コンクリート杭	境界線の種類	②	境界線の種類	②
③ 金網杭	境界線の種類	③	境界線の種類	③

作製者

申請人

縮尺 1/250

(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7年4月22日

さいたま地方裁判所

登記簿

(12枚目)

各階平面圖

家屋番号

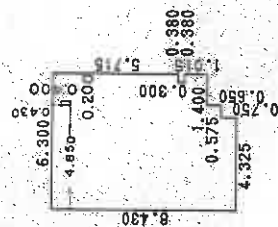
西遊馬1486番1の1

面
圖
物
建

大宮市大字西遊馬字上サ 1 4 8 6 番地 1

さいたま市西区

H-6.8.18

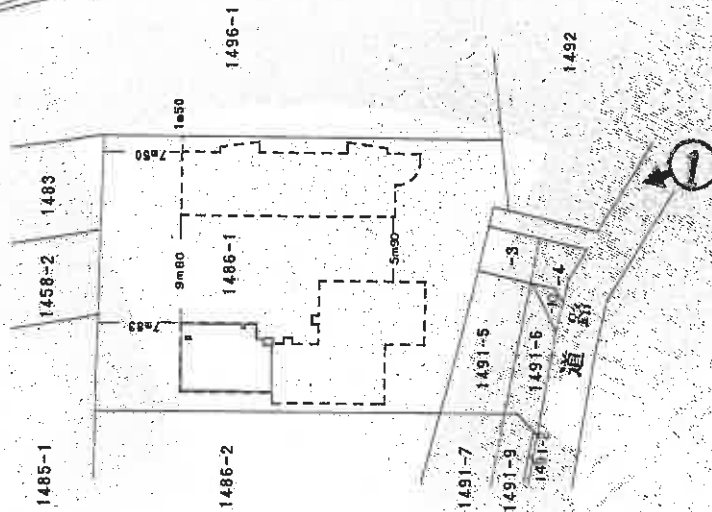


求職者

6.300 X	5.715 =	36.004500
5.920 X	0.300 =	1.776000
6.300 X	1.015 =	6.3994500
4.900 X	0.650 =	3.1850000
4.325 X	0.750 =	3.243750
-0.200 X	0.400 =	-0.080000
合計		50.523750
片取額		50.52

建物の存する部分

建筑物番号 101号



○ 写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

製作

由 證人

縮尺 1/250

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。

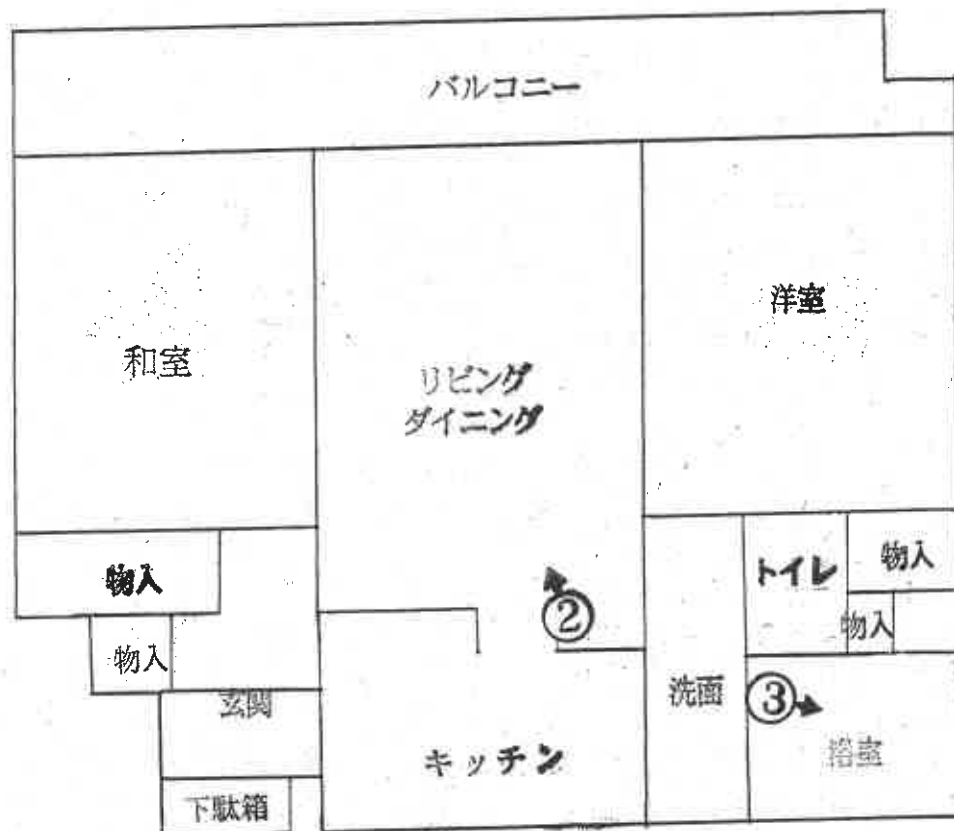
令和7年4月22日

九〇九 米地方事務局

發售

(13枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

令和7年（ケ）第131号
令和7年7月4日 現地調査
令和7年8月12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（一棟の建物の表示）

所 在 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486 番地 1

建物の名称 セントレー大宮指扇

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字西遊馬 1486 番 1 の 1

建物の名称 101 号

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 50.52 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 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1486 番 1

地 目 宅地

地 積 891.54 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1491 番 5

地 目 雑種地

地 積 79 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市西区大字西遊馬字上サ 1491 番 6

地 目 雑種地

地 積 30 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 15万7806分の5394



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金3,910,000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川越線「指扇」駅の南西方約760m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、農地を中心とする地域であり、一部アパート等も見られる。	
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	市街化調整区域 — 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,000.54㎡ (土地の符号1・2・3) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	土地の符号1の南側が約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 土地の符号2・3の南側が約3.8m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 : 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	① 土地の符号1(地番1486番1、登記地積891.54㎡)は既存宅地確認を受けた土地であり、本件マンションの敷地として平成6年8月1日に開発許可の完了公告を受けたものである。一方、土地の符号2・3(地番1491番5、6、登記地積計109㎡)は当該開発許可の区域に含まれておらず、都市計画法及び建築基準法上は本件マンションの敷地ではないものの、平置き駐車場として有効利用されており、利用上の支障はないと判定した。 ② 荒川河川敷に近接し、洪水浸水想定区域(想定最大規模)5m～10m未満、家屋倒壊等氾濫区域(氾濫流)に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セントレー大宮指扇
建物の用途	共同住宅 (総戸数26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6年7月22日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約19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、宅配ボックス、管理人室
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：セントレー大宮指扇管理組合 管理会社：近藤リフレサービス株式会社 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：西向き
床 面 積	登記 (50.52㎡) とほぼ同じ
間 取 り	2LDK
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、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：13,000 円 (月額) 修繕積立金：10,250 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年7月15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	賃借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	本物件は、以下の条件で、建物所有者Aから賃借人Bに賃貸されている。当該賃貸借契約は、最先の担保権に劣後する。 最初の契約期間：令和2年7月1日～令和4年6月30日 (2年間) 占 有 開 始：令和2年7月1日 現在の契約期間：令和6年7月1日～令和8年6月30日 (2年間) 支 払 賃 料：月額45,000円 (その他月額1,000円、名目不明) 共 益 費：無 一 時 金：敷金90,000円

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	50.52	0.30	5,000,000

※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31年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $19 / (31 + 19) \times (1 - 0.2)$

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。

符号	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
1・2・3	46,100	1.26	1,000.54	1.0	5,394/157,806	1,990,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま西-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,300\text{円/}\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/94 & \div & 46,100\text{円/}\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地等は概ね標準的である。

◇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）等が劣る。

イ 個別格差：土地の符号1についてマンション敷地として開発許可を得ていること（増価要因）、土地の符号2・3について宅地利用の際にはセットバックを要すること（減価要因）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
5,000,000	1,990,000	1.0	0.95	6,640,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南中間部屋を標準とし、階層別(1/6階)・位置別(西向き角部屋)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、一部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	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(7.2%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
488,337	204,600	7.7	2,577,429 円	0.8117	2,092,099	2,580,000 円
(18.9 %)					(81.1 %)	(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

$$1 \div (1 + 7.2\%)^3 = 0.8117$$

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求められた。

両試算価格には開差が生じたが、目的物件の需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、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	6,640,000	1.00	6,640,000
② 収 益 価 格	—		2,580,000
③調整後の価格	6,200,000		

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
6,200,000	1.0	0.7	0.90		3,910,000

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

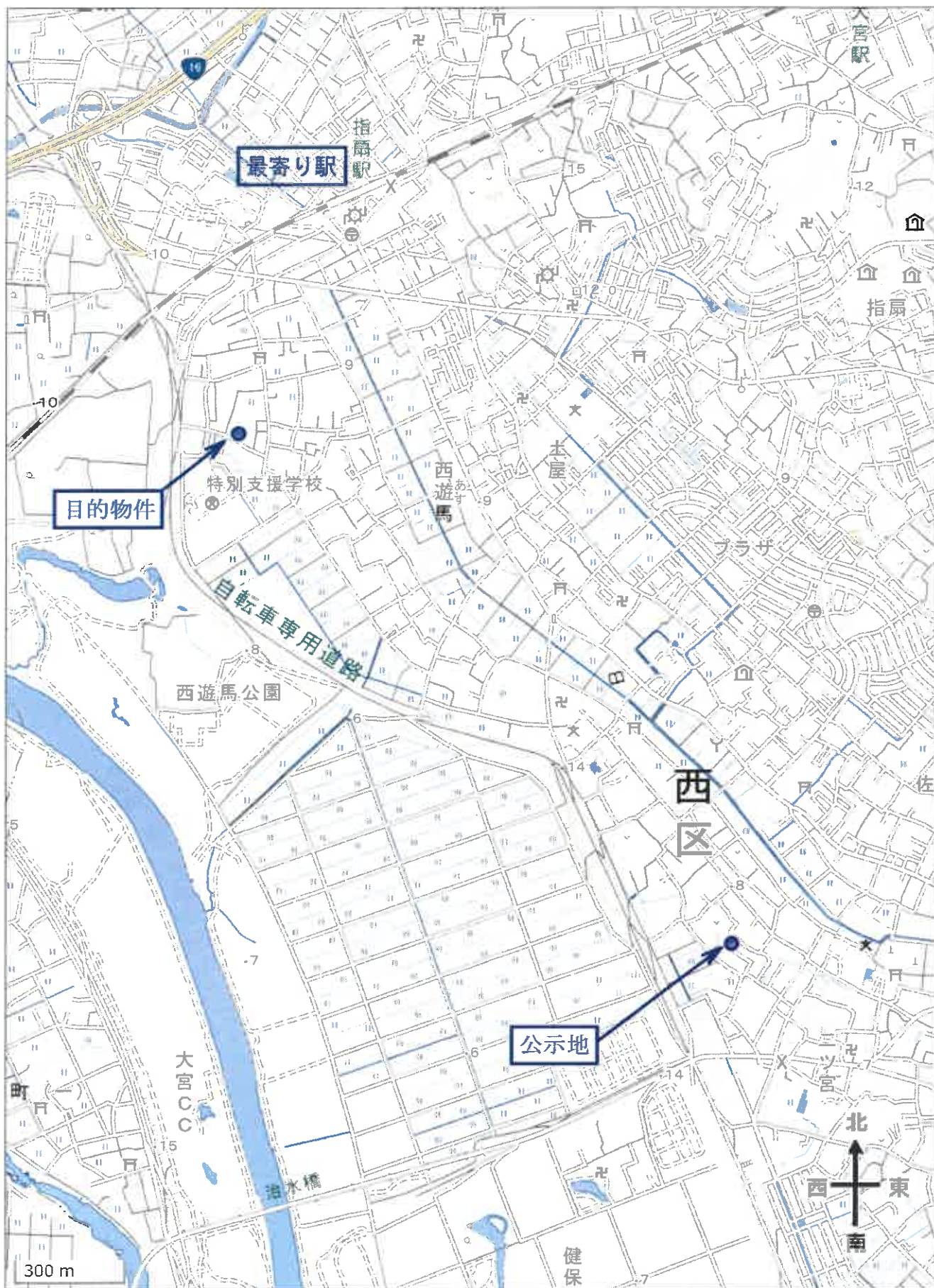
地価公示価格（さいたま西-2）
所 在：さいたま市西区大字二ツ宮字後谷758番1
価 格：43,300円/㎡
位 置：JR川越線「指扇」駅約2,500m（道路距離）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：893㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 道 路：北東4.0m市道
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：農地の中に一般住宅、農家住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

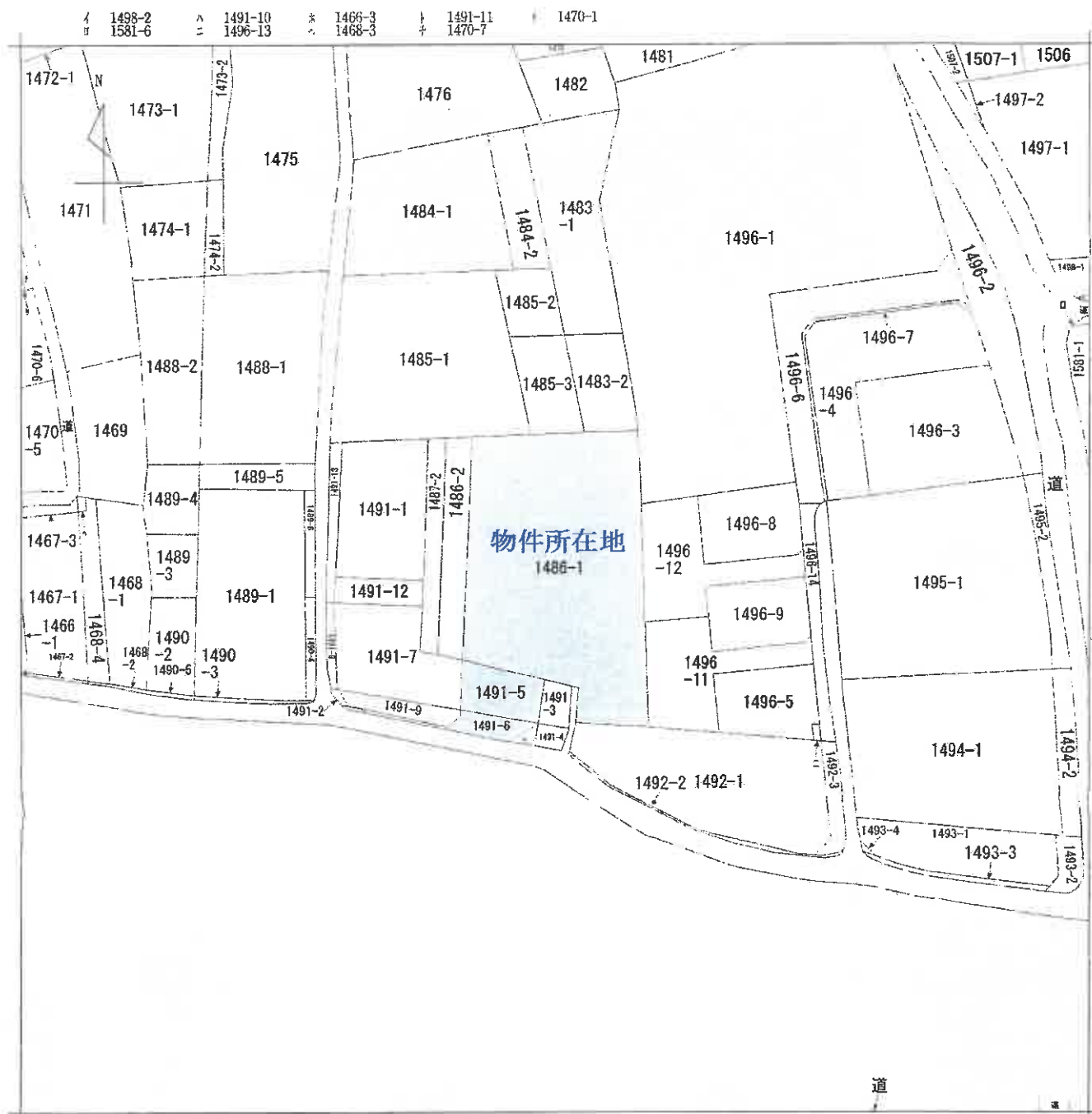
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

地理院地図

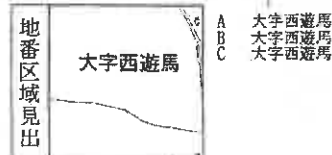
GS1 Maps



位置図



(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	さいたま市西区大字西遊馬字上サ				地番	1486番1	
出力縮	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51年1月13日			備考 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7年4月22日
さいたま地方務局

地図整理番号：M90982

登記官

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

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22日 さいたま地方法務局

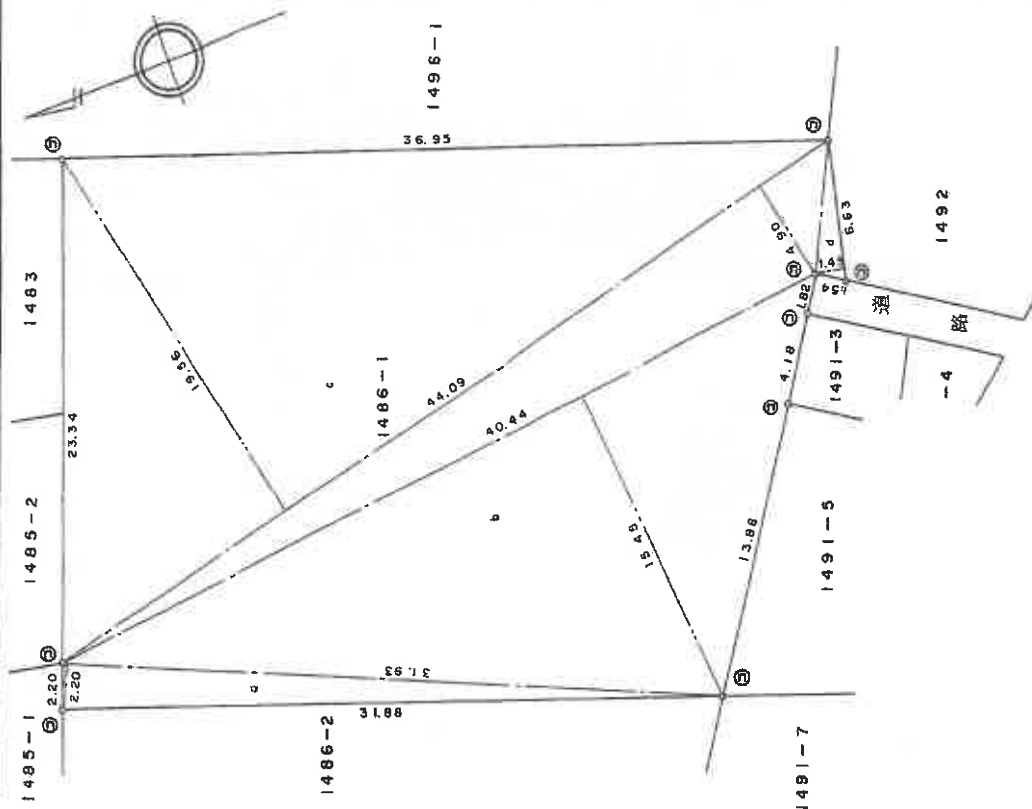
地区管理番号: M90983

0434210

H.4.10.20

地積測量図

地番	1486-1
土地の所在	さいたま市 太宮市



求積計算

1486-1	a	3.93	x	2.20	÷	2=	85.1280
	b	4.04	x	15.45	÷	2=	31.2390
	c	4.09	x	(4.90 + 1.956)	÷	2=	539.2207
	d	6.63	x	1.45	÷	2=	4.80675
							89.154945
							89.154945

凡例	記号	通商手続規則	記号	東京市の特種税	記号	境界標の位置
①	航	①	①	プラスタック税		
②	右	②	②	金賦状		
③	カンタリー	③	③	期		
④	金賦状	④	④			

作製者

成 4 年 10 月 7 日 (作製)

成 4 年 1 0 月 7 日 作 製)

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

人請申

縮尺 $\frac{1}{250}$

登記年月日：平成6年7月28日

0434222

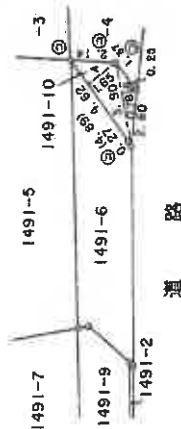
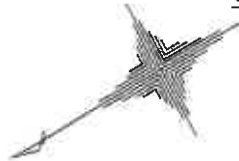
地積測量図

地番 1491-6, -10

土地の所在 大宮市大字西遊馬字上サ

さいたま市西区

縮尺



求積計算

地番	1491-10
号	成辺
A	4.89
B	3.90
合計	0.78
1/2	
地積	

地番	1491-6
35.85	- 5.5525 = 30.2975
地積	30.29m ²

凡例	石杭	コンクリート杭	金属杭	プラスチック杭	測量の経緯	号
例	①	②	③	④		

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年7月20日作製

(埼玉土地家屋調査士)

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22日 さいたま地方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成6年8月18日

0414246

各階平面図

家屋番号

西遊馬1486番1の1

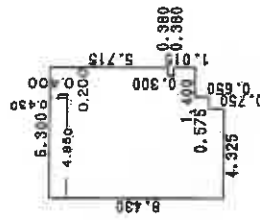
建物図面

建物の所在

大菅市大字西遊馬字上サ1486番地1

さいたま市西区

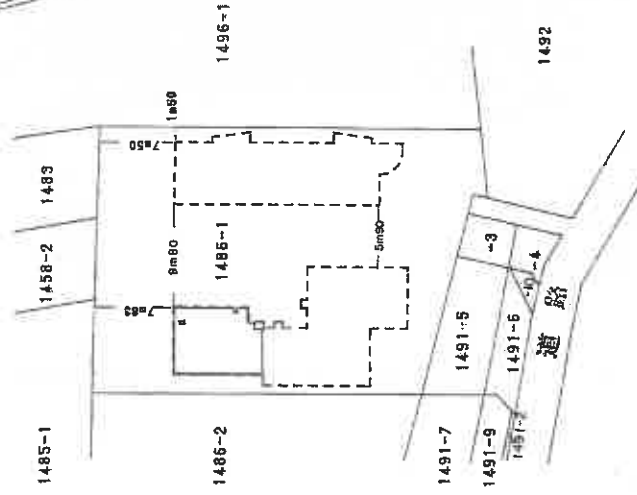
H.6.8.18



求積表

5.300 X 0.300	=	1.590000
4.850 X 0.200	=	0.970000
5.715 X 0.380	=	2.171700
0.575 X 0.380	=	0.218500
0.100 X 0.380	=	0.038000
0.325 X 0.380	=	0.123500
0.325 X 0.380	=	0.123500
合計	=	38.004500

建物の存する部分 1 階
建物番号 101号



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年4月22日

さいたま地方法務局

登記官

A3版をA4版に縮小