

## 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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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 8 年 1 月 6 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 8 年 1 月 21 日から<br>令和 8 年 1 月 28 日 午後 5 時 00 分まで                                                                          |
| 開札期日                                                                  | 日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 さいたま地方裁判所第 3 民事部                                                                    |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 2 月 9 日 午前 9 時 10 分から<br>令和 8 年 2 月 13 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 8 年 1 月 6 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和7年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 1,790,000<br>1,432,000 |          | 358,000    | 57,548   | 0        |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 鴻巣市三ツ木字本村 380番地1、382番地1

建物の名称 チサンマンション北鴻巣

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ木 380番1の604

建物の名称 604号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 62.80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 鴻巣市三ツ木字本村380番1

地 目 宅地

地 積 1839.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村382番1

地 目 宅地

地 積 1031.79平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村381番1

地 目 宅地

地 積 260.53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 55万7190分の6921



## 物 件 明 細 書

令和 7年12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

---

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 鴻巣市三ツ木字本村 3 8 0 番地 1、3 8 2 番地 1

建物の名称 チサンマンション北鴻巣

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三ツ木 3 8 0 番 1 の 6 0 4

建物の名称 6 0 4 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 6 2. 8 0 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 鴻巣市三ツ木字本村 3 8 0 番 1

地 目 宅地

地 積 1 8 3 9. 6 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 3 8 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 0 3 1. 7 9 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 3 8 1 番 1

地 目 宅地

地 積 2 6 0. 5 3 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 5 5 万 7 1 9 0 分の 6 9 2 1



令和7年(ヌ)第94号  
令和7年8月29日受理  
令和7年11月6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 鴻巣市三ツ木字本村 380 番地 1、382 番地 1

建物の名称 チサンマンション北鴻巣

### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三ツ木 380 番 1 の 604

建物の名称 604 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.80 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 鴻巣市三ツ木字本村 380 番 1

地 目 宅地

地 積 1839.62 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 382 番 1

地 目 宅地

地 積 1031.79 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 381 番 1

地 目 宅地

地 積 260.53 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 55万7190分の6921



(区分所有建物用1)

[illegible]

(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 符号1の土地の南側に隣接する380番2の土地と、符号3の土地の南側に隣接する381番5の土地は、いずれも鴻巣市所有の公衆用道路である。
- 2 登記された規約共用部分として、下記の建物が存在する。

記

家屋番号 三ツ木380番1の109

建物の名称 109号

種類 集会室

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分63.92㎡

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

(関係人の陳述等用)

## 関係人の陳述等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| ■チサンマンション北鴻巣の管理人    | <p>本件建物は、空き家です。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p> |

(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、関係人の陳述及び物件の現況（屋内の状況、ガスの請求書、郵便不在通知等）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

(調査経過用)

| 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9月17日(水)<br>15:50-16:05  | 物件所在地             | 臨場・外観撮影・マンションの管理人と面談 |
| 令和7年9月17日(水)<br>16:45-16:50  | 当庁(電話)            | 滞納管理等照会              |
| 令和7年10月31日(金)<br>11:30-11:55 | 物件所在地             | 臨場・屋内等調査(評価人同行)      |
| 令和7年11月4日(火)<br>13:10-13:15  | さいたま地方法務局<br>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7年10月31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、施錠されていなかったが不在であったので、立会人を立ち会わせて屋内の調査を行った。

☐ 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。

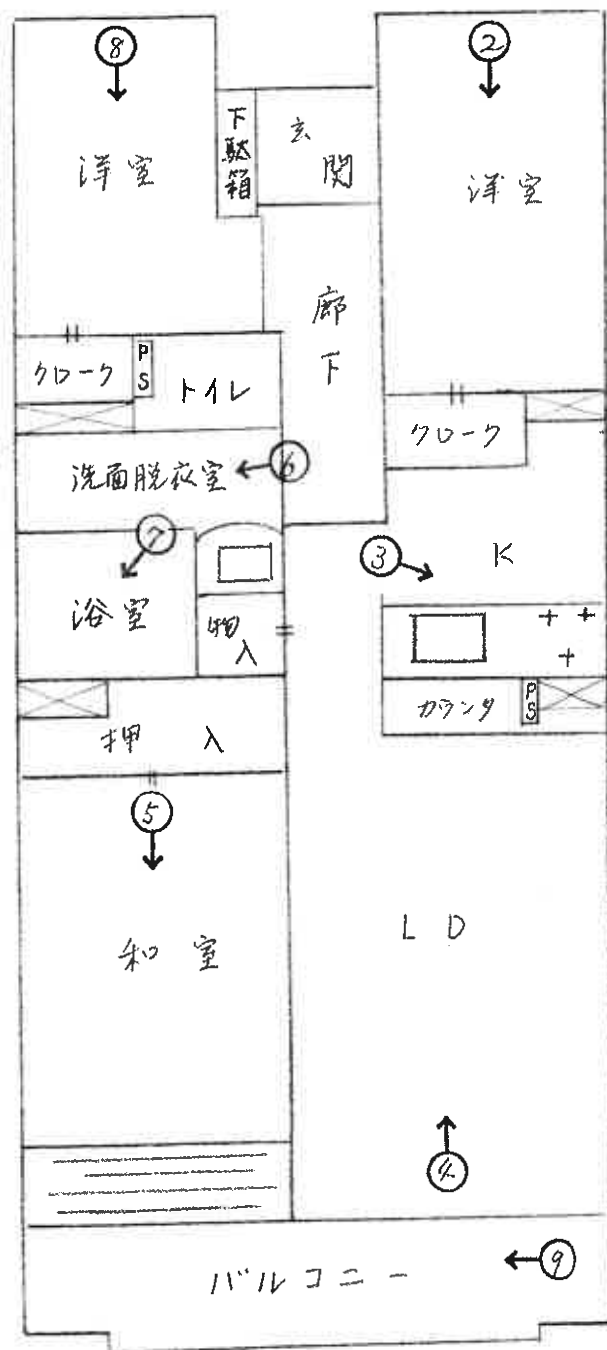
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





# 建物見取図

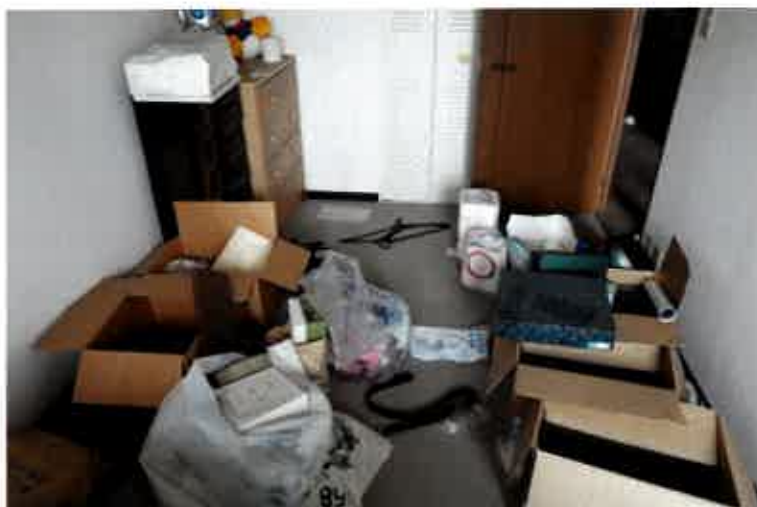


♂ 写真撮影位置

①



②



③





④



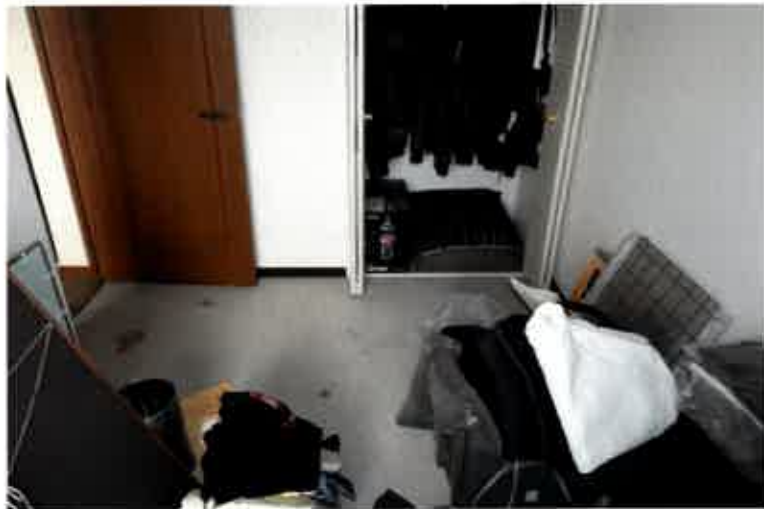
⑤



⑥



7



8



9

令和7年(ヌ)第94号  
令和7年10月31日現地調査  
令和7年11月25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 鴻巣市三ツ木字本村 380 番地 1、382 番地 1

建物の名称 チサンマンション北鴻巣

#### （専有部分の建物の表示）

家屋 番号 三ツ木 380 番 1 の 604

建物の名称 604 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 62.80 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 鴻巣市三ツ木字本村 380 番 1

地 目 宅地

地 積 1839.62 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 382 番 1

地 目 宅地

地 積 1031.79 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 鴻巣市三ツ木字本村 381 番 1

地 目 宅地

地 積 260.53 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 5 5 万 7 1 9 0 分の 6 9 2 1



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額        |
|------|--------------|
| 物件 1 | 金 1,790,000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き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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                               | 登 記          | 現 況 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | (一棟の建物の表示)<br>所 在<br>建 物 の 名 称<br>(専有部分の表示)<br>家 屋 番 号<br>建 物 の 名 称<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積<br>(敷地権の目的<br>である土地の表示)<br>土 地 の 符 号<br>所 在 及 び 地 番<br>地 目<br>地 積<br>(敷地権の表示)<br>土 地 の 符 号<br>敷 地 権 の 種 類<br>敷 地 権 の 割 合 | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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・2・3)

|                                                                 |                                                                                                                                 |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 高崎線「北鴻巣」駅北西方850m（直線距離）に位置する。                                                                                                |                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                       | 農地が広がるなか一般住宅のほかマンションが見られる市街化調整区域内の住宅地域                                                                                          |                                                          |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                     | 市街化調整区域                                                  |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                         | ---                                                      |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                           | 60%                                                      |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                           | 200%                                                     |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                         | 指定なし                                                     |
|                                                                 | その他の規制                                                                                                                          | 都市計画法第34条第12号区域<br>北西側の元荒川との河川敷境界から20mまでは河川保全区域          |
| 画 地 条 件                                                         | 地 形 地 勢<br>そ の 他                                                                                                                | 3,131.94㎡(登記数量)<br>不整形<br>自然堤防、ほぼ平坦<br>中間画地              |
| 接面道路の状況                                                         | 南約4m舗装市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<br>ガ ス<br>下水道                                                                                                               | あり<br>なし<br>なし<br>※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                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去に内水氾濫の履歴がある。その後、側溝整備が行われ、以後は、履歴はない。</li> <li>・ マンション出入口付近等に敷地の沈下の補修が見られた。</li> </ul> |                                                          |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| マ ン シ ョ ン 名         | チサンマンション北鴻巣                                                                                 |
| 建 物 の 用 途           | 共同住宅（総戸数80戸）                                                                                |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：平成3年11月29日<br>経過年数：約34年<br>残存耐用年数：約16年                                          |
| 構 造                 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建                                                                           |
| 仕 様                 | 屋 根：陸屋根<br>外 壁：タイル貼り・吹付けタイル等<br>その他：特になし                                                    |
| 設 備 等               | 管理事務室、駐車場、自転車置場、ゴミ集積場、集会室、<br>合併浄化槽、E V、電気室等                                                |
| 建 物 の 品 等           | 使用資材：普通<br>施 工：普通                                                                           |
| 管 理 の 形 態 等         | 管理組合：チサンマンション北鴻巣管理組合<br>管理会社：日本ハウズイング株式会社<br>管理形態：委託管理（日勤）                                  |
| 管 理 の 状 況           | 普通                                                                                          |
| 特 記 事 項             | ・ 次の登記された規約設定共用部分がある。<br>家屋番号：三ツ木380番1の109、建物の名称：109号、種類：集会室、構造：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：1階部分63.92㎡ |

(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 : 6階<br>主要開口部の方位: 南向き中間部屋                                                                                  |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                                                                        |
| 間 取 り                  | 3LDK<br>バルコニーあり                                                                                                |
| 仕 様                    | 内 壁: ビニールクロス等<br>天 井: ビニールクロス等<br>床 : フローリング、畳、クッションフロア等<br>設 備: 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等<br>その他:<br>※アスベストの存否は不明 |
| 保守管理の状態                | 劣る                                                                                                             |
| 管 理 費 等                | 管 理 費: 11,800円(月額)<br>修繕積立金: 12,000円(月額)<br>滞 納 額: あり(令和7年10月3日現在)<br>※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<br>利 用 状 況 等 | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                  |
| 特 記 事 項                | ・空き家の状態である。                                                                                                    |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 288,000         | 62.80        | 0.256    | 4,630,000        |

※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 34年、経済的残存耐用年数 16年、  
観察減価率(中古建物の市場性等も考慮) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数16年}}{(\text{経過年数34年} + \text{経済的残存耐用年数16年})} \times (1 - 0.2) = 0.256$$

##### 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付<br>減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------|
| 15,300               | 1.000         | 3,131.94       | 1.0           | 6,921/557,190 | 600,000                   |

##### ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(鴻巣-21)

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

$$16,400 \text{ 円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} \div 15,300 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : なし

◇ 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:102 交通・接近条件:95 環境条件:110 行政的條件:100 その他条件:100

$$1.02 \times 0.95 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.07$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。

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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 4,630,000        | 600,000           | 1.00          | 1.03          | 5,390,000                |

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(6階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (103\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 103\%$$

$$6\text{階} + 3.0\%$$

## 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<br>ア | 正味復帰価格の現価       |              |                                                                 |               |                       | 収益価格<br>ア+カ          |
|---------------------|-----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------------|
|                     | 4年目期末有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | 3年目期末復帰価格 ※1<br>エ<br>$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ | 複利現価率 ※2<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ<br>カ  |                      |
| 225,920円<br>(9.2%)  | 245,753円        | 8.5%         | 2,804,475円                                                      | 0.7938        | 2,226,192円<br>(90.8%) | 2,450,000円<br>(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

$$1 \div (1 + 8\%)^3 = 0.7938$$

- 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<br>の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格(円)<br>ア×イ |
|------------|--------------------------|-------------|----------------|
| ①積算価格      | 5,390,000                | 1.00        | 5,390,000      |
| ②収益価格      | —                        |             | 2,450,000      |
| ③調整後の価格(円) | 5,100,000                |             |                |

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<br>価格(円)<br>ア | 市場性<br>修正<br>イ | 競売市場<br>修正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(円)<br>オ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エーオ |
|--------------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|---------------------|
| 5,100,000          | 1.00           | 0.70            | 0.50                  |                          | 1,790,000           |

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

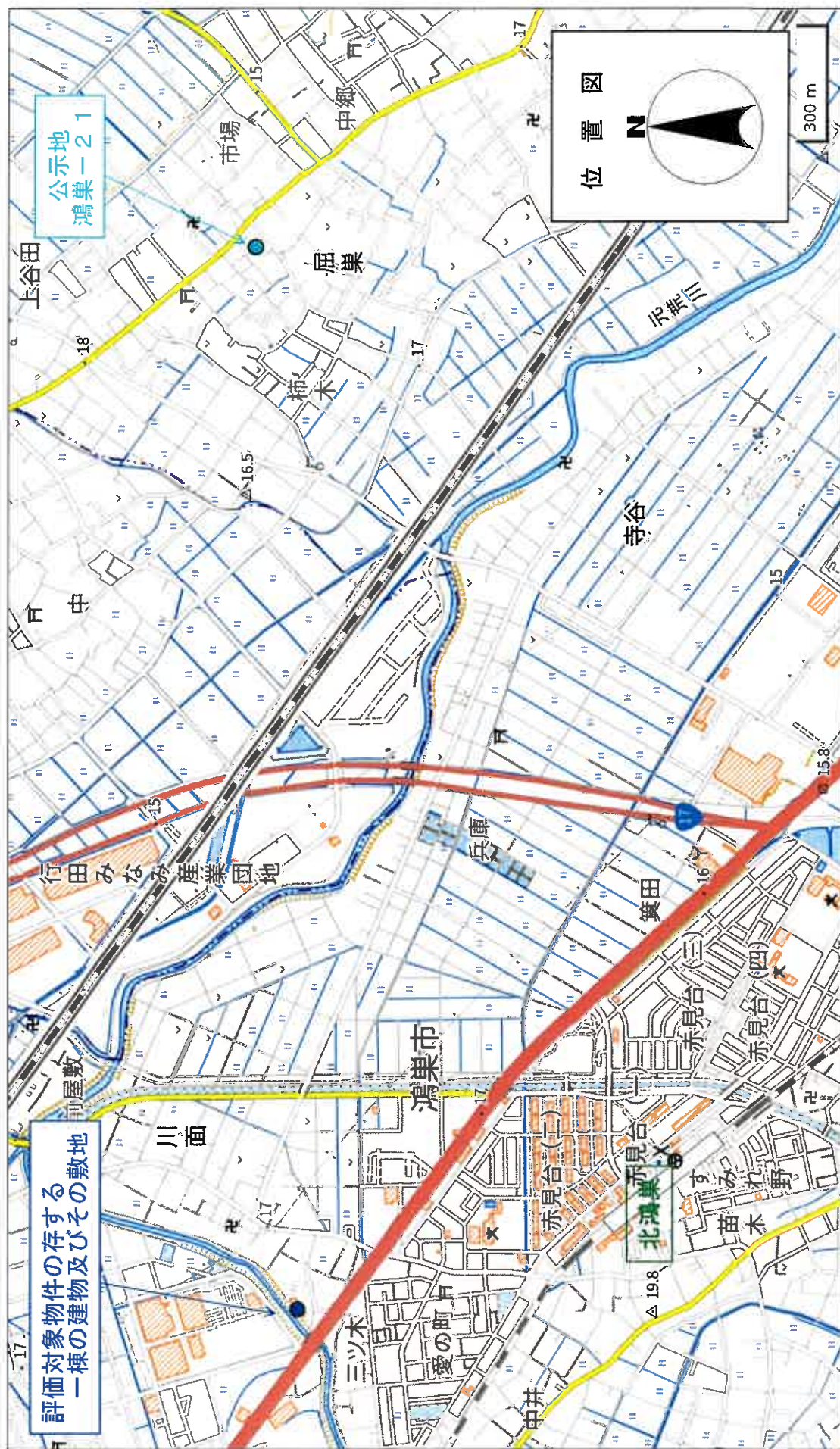
地 価 公 示 価 格 : (鴻巣-21)  
所 在 : 埼玉県鴻巣市屈巣字市場 2 7 4 8 番 1  
価 格 : 16,400円/㎡  
位 置 : J R 高崎線「北鴻巣」駅約3800m (道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 321㎡  
供 給 処 理 施 設 : 上水道  
接 面 街 路 : 北西5.7m市道  
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅の混在する住宅地域

## 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

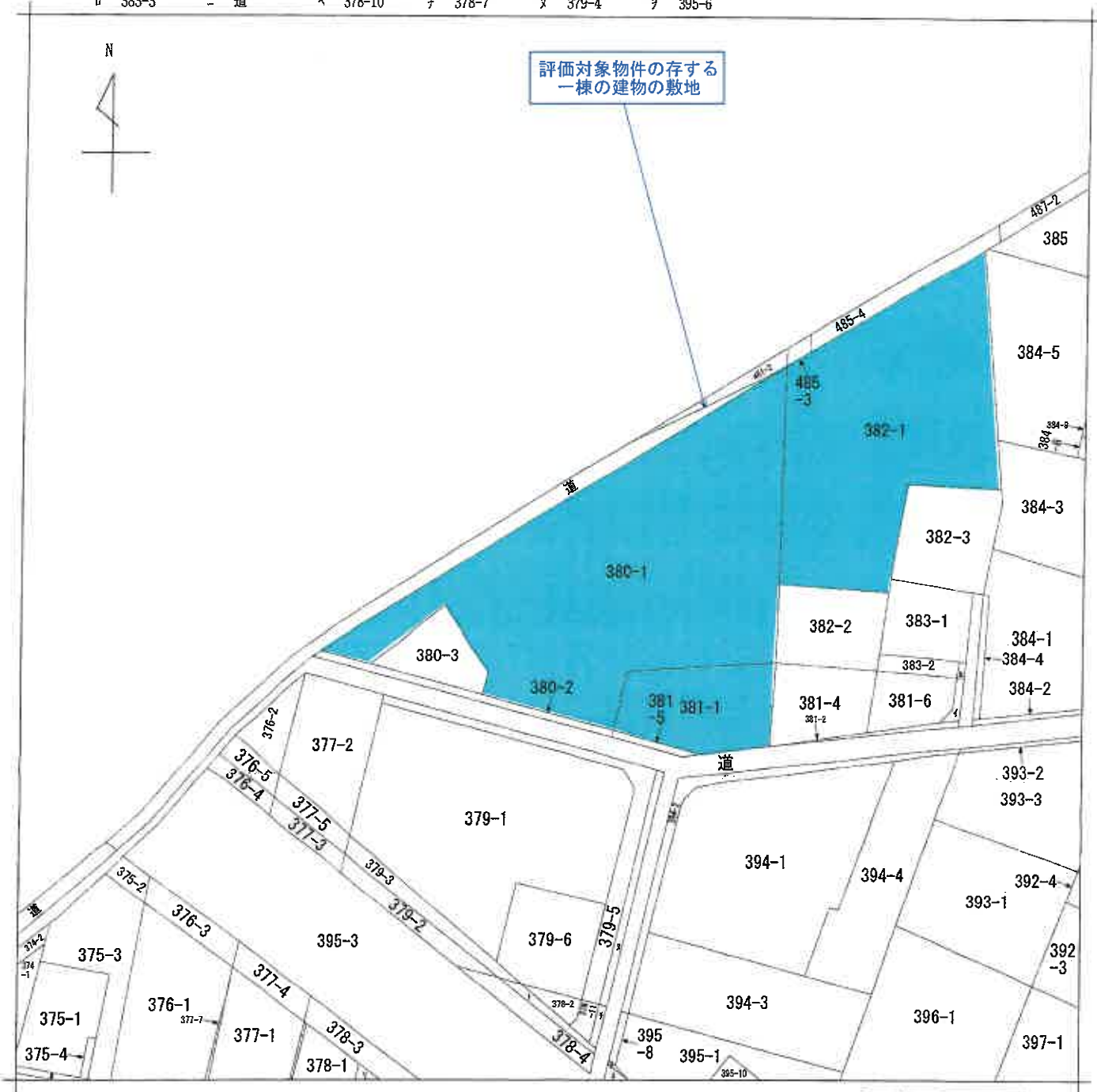
# 地理院地図 Vector



# 地理院地図 Vector



イ 381-3    ハ 392-1    ホ 375-5    ト 378-5    リ 378-8    ル 395-5  
ロ 383-3    ニ 道    ヘ 378-10    チ 378-7    ス 379-4    ヲ 395-6



(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<br>部<br>求<br>分 | 所<br>在 | 鴻巣市三ツ木字本村        |  |                                 |                               | 地<br>番 | 380番1    |                  |        |           |
| 出<br>力<br>縮<br>尺 | 1/600  | 精<br>度<br>区<br>分 |  | 座<br>標<br>系<br>又<br>は<br>記<br>号 |                               | 分<br>類 | 地図に準ずる図面 |                  | 種<br>類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作<br>年<br>月<br>日 |        |                  |  |                                 | 備<br>付<br>年<br>月<br>日<br>(原図) |        |          | 補<br>事<br>記<br>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。

(さいたま地方法務局鴻巣出張所管轄)

令和7年7月7日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M92230

登記官

(1/1)

70%縮小コピー (原本サイズA3)

登記年月日：平成3年12月9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。  
(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)  
令和7年7月7日      さいたま地方方法務局

登記官

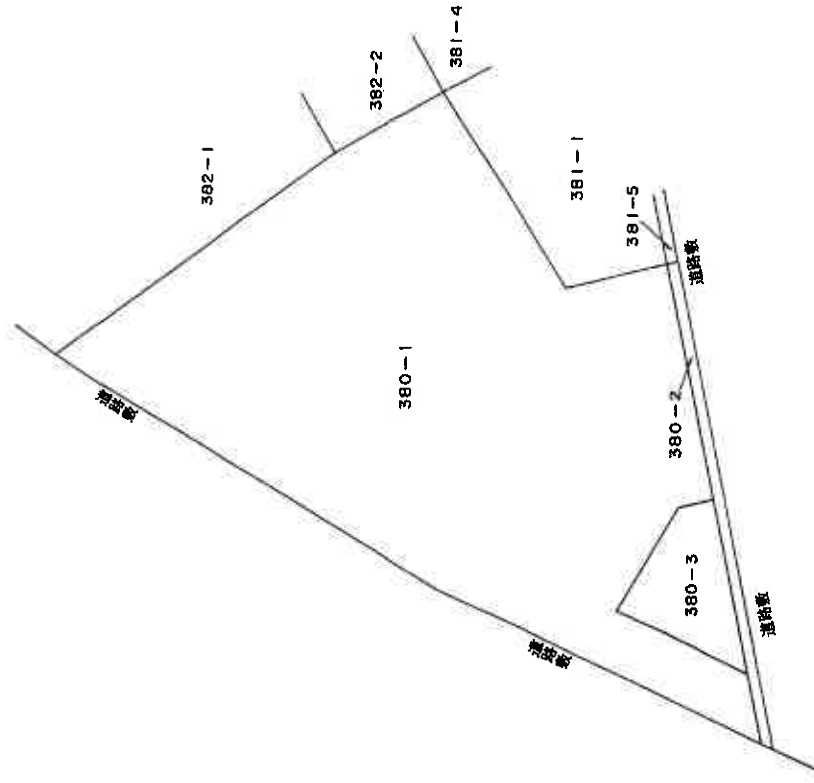
1374306

H3.12.9 地籍測量図  
1/2000 土地所在図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 380-3-1     |
| 土地の所在 | 鴻巣市大字三ツ木字本村 |

鴻巣市

(全図)



作製者  
埼玉  
土地家屋調査士

(平成3年11月22日作製)

申請人

株式会社  
代表取締役

縮尺  
1/500

(埼玉土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M92231

(1/2)

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。  
(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)  
令和7年7月7日      さいたま地方方法務局

登記官

1374307

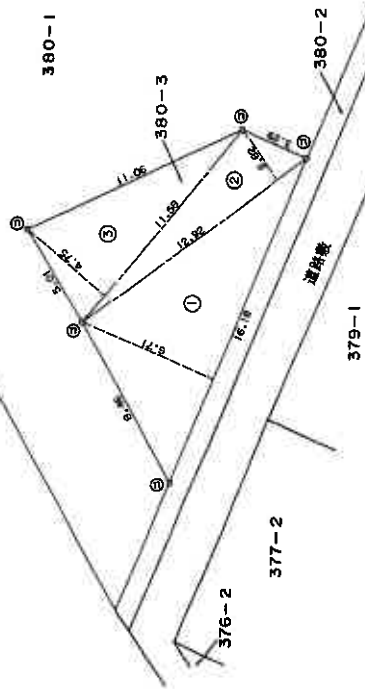
H3.12.9

地番 380-3-1 地積測量

土地の所在 鴻巣市大字三ツ木字本村

三斜求積表

| 地番    | NO | 底辺      | 高さ         | 倍面積            | 地積                     |
|-------|----|---------|------------|----------------|------------------------|
| 380-3 | 1  | 16.18 X | 6.71 =     | 108.5678       |                        |
|       | 2  | 12.92 X | 2.82 =     | 36.4344        |                        |
|       | 3  | 11.58 X | 4.75 =     | 55.0050        |                        |
|       |    | 合計      | 200.0072   |                |                        |
| 380   |    | 面積      | 100.00360  | m <sup>2</sup> | 100.00 m <sup>2</sup>  |
| -1    |    | 公積      | 1939.62955 | m <sup>2</sup> |                        |
|       |    | 残積      | 100.00360  | m <sup>2</sup> |                        |
|       |    | 地積      | 1839.62595 | m <sup>2</sup> | 1839.62 m <sup>2</sup> |



|     |                 |       |                |
|-----|-----------------|-------|----------------|
| 製作者 | 土地家屋調査士 〇〇〇〇〇〇〇 | 作成日   | 平成3年11月22日(作製) |
| 申請人 | 株式会社 〇〇〇〇〇〇〇    | 代表取締役 | 〇〇〇〇〇〇〇        |
| 縮尺  | 1/250           |       |                |



登記年月日：平成2年6月11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。  
(さいたま地方方法務局測量所蔵)  
令和7年7月7日 さいたま地方方法務局

登記官

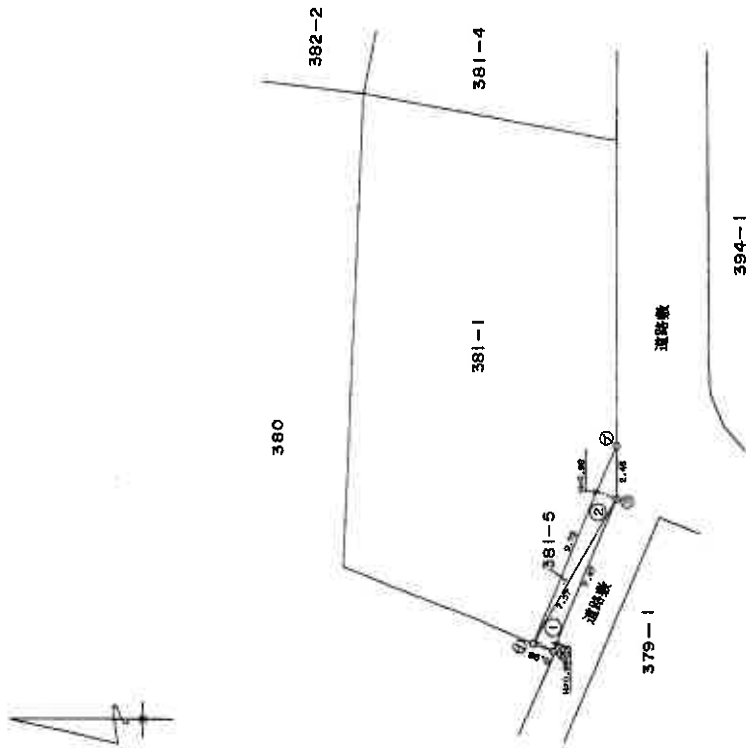
1374311

H2.6.11  
地籍測量図

|       |           |
|-------|-----------|
| 地番    | 381-5-1   |
| 土地の所在 | 埼玉県三ツ木字本村 |

二 斜 求 積 表

| 地番      | NO | 底辺     | 高さ        | 倍面積            | 地積                    |
|---------|----|--------|-----------|----------------|-----------------------|
| 381-5-1 | 1  | 7.57 X | 0.96      | 7.2672         |                       |
|         | 2  | 9.75 X | 0.98      | 9.5550         |                       |
|         |    | 合計     |           | 16.8222        |                       |
| 381-1   |    | 面積     | 8.4110    | m <sup>2</sup> | 8.41 m <sup>2</sup>   |
|         |    | 公積     | 268.94815 | m <sup>2</sup> |                       |
|         |    | 総計     | 8.4110    | m <sup>2</sup> |                       |
|         |    | 残地     | 260.53705 | m <sup>2</sup> | 260.53 m <sup>2</sup> |



| 凡例 | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 | 記号 | 境界線の種類 | 記号 |
|----|--------|----|--------|----|--------|----|
| ①  | 境界線    | ⑦  | 境界線の種類 | ⑧  | 境界線の種類 | ⑨  |
| ②  | 境界線    | ⑧  | 境界線の種類 | ⑨  | 境界線の種類 | ⑩  |
| ③  | 境界線    | ⑨  | 境界線の種類 | ⑩  | 境界線の種類 | ⑪  |
| ④  | 境界線    | ⑩  | 境界線の種類 | ⑪  | 境界線の種類 | ⑫  |
| ⑤  | 境界線    | ⑪  | 境界線の種類 | ⑫  | 境界線の種類 | ⑬  |
| ⑥  | 境界線    | ⑫  | 境界線の種類 | ⑬  | 境界線の種類 | ⑭  |
| ⑦  | 境界線    | ⑬  | 境界線の種類 | ⑭  | 境界線の種類 | ⑮  |
| ⑧  | 境界線    | ⑭  | 境界線の種類 | ⑮  | 境界線の種類 | ⑯  |
| ⑨  | 境界線    | ⑯  | 境界線の種類 | ⑰  | 境界線の種類 | ⑱  |
| ⑩  | 境界線    | ⑰  | 境界線の種類 | ⑱  | 境界線の種類 | ⑲  |
| ⑪  | 境界線    | ⑱  | 境界線の種類 | ⑲  | 境界線の種類 | ⑳  |
| ⑫  | 境界線    | ⑲  | 境界線の種類 | ⑳  | 境界線の種類 | ㉑  |
| ⑬  | 境界線    | ⑳  | 境界線の種類 | ㉑  | 境界線の種類 | ㉒  |
| ⑭  | 境界線    | ㉑  | 境界線の種類 | ㉒  | 境界線の種類 | ㉓  |
| ⑮  | 境界線    | ㉒  | 境界線の種類 | ㉓  | 境界線の種類 | ㉔  |
| ⑯  | 境界線    | ㉓  | 境界線の種類 | ㉔  | 境界線の種類 | ㉕  |
| ⑰  | 境界線    | ㉔  | 境界線の種類 | ㉕  | 境界線の種類 | ㉖  |
| ⑱  | 境界線    | ㉕  | 境界線の種類 | ㉖  | 境界線の種類 | ㉗  |
| ㉑  | 境界線    | ㉖  | 境界線の種類 | ㉗  | 境界線の種類 | ㉘  |
| ㉒  | 境界線    | ㉗  | 境界線の種類 | ㉘  | 境界線の種類 | ㉙  |
| ㉓  | 境界線    | ㉘  | 境界線の種類 | ㉙  | 境界線の種類 | ㉚  |
| ㉔  | 境界線    | ㉙  | 境界線の種類 | ㉚  | 境界線の種類 | ㉛  |
| ㉕  | 境界線    | ㉚  | 境界線の種類 | ㉛  | 境界線の種類 | ㉜  |
| ㉖  | 境界線    | ㉛  | 境界線の種類 | ㉜  | 境界線の種類 | ㉝  |
| ㉗  | 境界線    | ㉜  | 境界線の種類 | ㉝  | 境界線の種類 | ㉞  |
| ㉘  | 境界線    | ㉝  | 境界線の種類 | ㉞  | 境界線の種類 | ㉟  |
| ㉙  | 境界線    | ㉞  | 境界線の種類 | ㉟  | 境界線の種類 | ㊱  |
| ㉚  | 境界線    | ㉟  | 境界線の種類 | ㊱  | 境界線の種類 | ㊲  |
| ㉛  | 境界線    | ㊱  | 境界線の種類 | ㊲  | 境界線の種類 | ㊳  |
| ㉜  | 境界線    | ㊲  | 境界線の種類 | ㊳  | 境界線の種類 | ㊴  |
| ㉝  | 境界線    | ㊳  | 境界線の種類 | ㊴  | 境界線の種類 | ㊵  |
| ㉞  | 境界線    | ㊴  | 境界線の種類 | ㊵  | 境界線の種類 | ㊶  |
| ㉟  | 境界線    | ㊵  | 境界線の種類 | ㊶  | 境界線の種類 | ㊷  |
| ㊱  | 境界線    | ㊶  | 境界線の種類 | ㊷  | 境界線の種類 | ㊸  |
| ㊲  | 境界線    | ㊷  | 境界線の種類 | ㊸  | 境界線の種類 | ㊹  |
| ㊳  | 境界線    | ㊸  | 境界線の種類 | ㊹  | 境界線の種類 | ㊺  |
| ㊴  | 境界線    | ㊹  | 境界線の種類 | ㊺  | 境界線の種類 | ㊻  |
| ㊵  | 境界線    | ㊺  | 境界線の種類 | ㊻  | 境界線の種類 | ㊼  |
| ㊶  | 境界線    | ㊻  | 境界線の種類 | ㊼  | 境界線の種類 | ㊽  |
| ㊷  | 境界線    | ㊼  | 境界線の種類 | ㊽  | 境界線の種類 | ㊾  |
| ㊸  | 境界線    | ㊽  | 境界線の種類 | ㊾  | 境界線の種類 | ㊿  |
| ㊹  | 境界線    | ㊾  | 境界線の種類 | ㊿  | 境界線の種類 |    |
| ㊺  | 境界線    | ㊿  | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |
| ㊻  | 境界線    |    | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |
| ㊼  | 境界線    |    | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |
| ㊽  | 境界線    |    | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |
| ㊾  | 境界線    |    | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |
| ㊿  | 境界線    |    | 境界線の種類 |    | 境界線の種類 |    |

埼玉県  
土地家屋調査士  
(平成2年6月4日作製)

縮尺 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。  
(さいたま地方方法務局鴻巣出張所管轄)  
令和7年7月7日                      さいたま地方方法務局

地圖整理番号: M92229

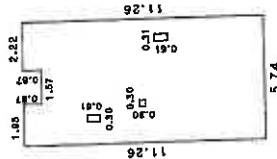
70%縮小コピー (原本サイズA3)

2363337

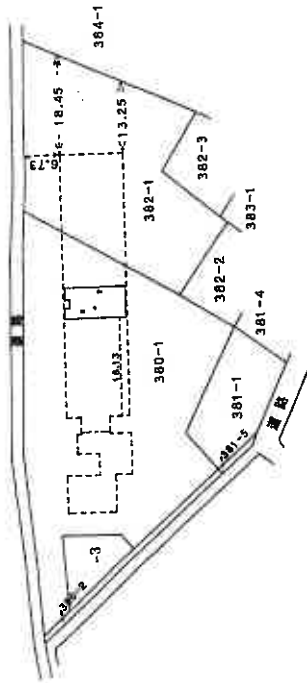
|      |              |
|------|--------------|
| 家屋番号 | 三ツ木380番1の604 |
|------|--------------|

建築物の所在  
鴻巣市大字三ツ木字本村380番地1, 382番地1

建各階物面圖



|       |                       |                      |
|-------|-----------------------|----------------------|
| 水 泥 土 | $0.87 \times 2.22 =$  | 1.9314               |
|       | $0.87 \times 1.95 =$  | 1.6965               |
|       | $10.39 \times 5.74 =$ | 59.6386              |
|       | $0.61 \times 0.30 =$  | -0.1830              |
|       | $0.30 \times 0.30 =$  | -0.0900              |
|       | $0.61 \times 0.31 =$  | -0.1891              |
| 合 計   |                       | 62.8044              |
| 土 石 工 |                       | 62.80 m <sup>3</sup> |



(建築物の存在する部分 6 階)

单位: m

作製者

31日作製)

縮尺  $\frac{1}{250}$

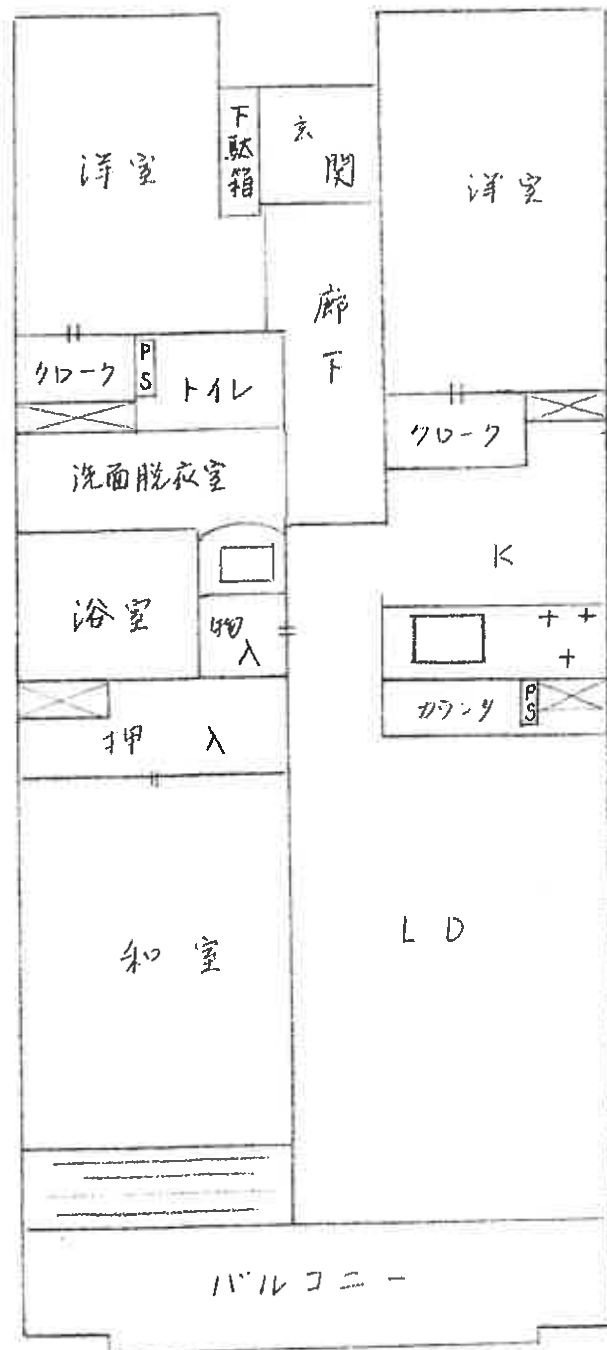
申請人

株式会社  
代表取締役

縮尺  $\frac{1}{1000}$

(附) 王士禛《香林齋詩集》

# 建物見取図



2011.10.10