

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 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 本 間 芙美子

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 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月13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せん。	
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） 買受可能価額（円）	一括 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	7,880,000 6,304,000		1,576,000	92,359	17,812
				</	



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 幸手市中五丁目 4312 番地4、4330 番地7

建物の名称 グリーンミュキ幸手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中五丁目 4312 番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.74 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 幸手市中五丁目4312 番4

地 目 宅地

地 積 1265.99 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 幸手市中五丁目4330 番7

地 目 宅地

地 積 77.97 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 232542分の7315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 232542分の7315



物 件 明 細 書

令和 7年11月28日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 幸手市中五丁目 4312番地4、4330番地7

建物の名称 グリーンミュキ幸手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中五丁目 4312番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.74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 幸手市中五丁目4312番4

地 目 宅地

地 積 1265.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 幸手市中五丁目4330番7

地 目 宅地

地 積 77.97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 232542分の7315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 232542分の7315



令和7年(ケ)第 199号
令和7年 9月 4日受理
令和7年10月14日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 幸手市中五丁目 4312番地4、4330番地7

建物の名称 グリーンミユキ幸手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中五丁目 4312番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.74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 幸手市中五丁目4312番4

地 目 宅地

地 積 1265.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 幸手市中五丁目4330番7

地 目 宅地

地 積 77.97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 232542分の7315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 232542分の7315



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	幸手市中五丁目1番2-205号 グリーンミュキ幸手	
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 住居 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	☒ 次のとおり 管理費 13,900円 修繕積立金 19,240円 町会費 300円 円	令和7年8月末日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年2月分～R7年9月分 計638,287円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項	管理会社からの回答書の備考欄に「管理規約に基づく遅延損害金を請求いたします。」との記載があった。	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	上記土地に接面する地番4312番6及び地番4312番3, 地番4313番5, 地番4331番12の各土地は、いずれも幸手市の所有であり、その現況地目は公衆用道路である。地番4331番13の土地は、埼玉県所有であり、その現況地目は公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 債務者兼所有者	1 本件建物には、私が家族と一緒に住んでいます。 2 本件建物内の設備で、壊れている所はありません。

(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（物件１）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(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
7年 9月10日 (水) 16:00-16:10	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 9月11日 (木) 13:10-13:15	さいたま地方裁判所	管理会社に対し, 管理費等に関する照会書・回答書作成送信
7年 9月12日 (金) 14:25-14:50	さいたま地方法務局久喜支局	公図写し・全部事項証明書交付申請
7年 9月22日 (月) 9:35-10:10	目的物件所在地	物件立入調査(評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

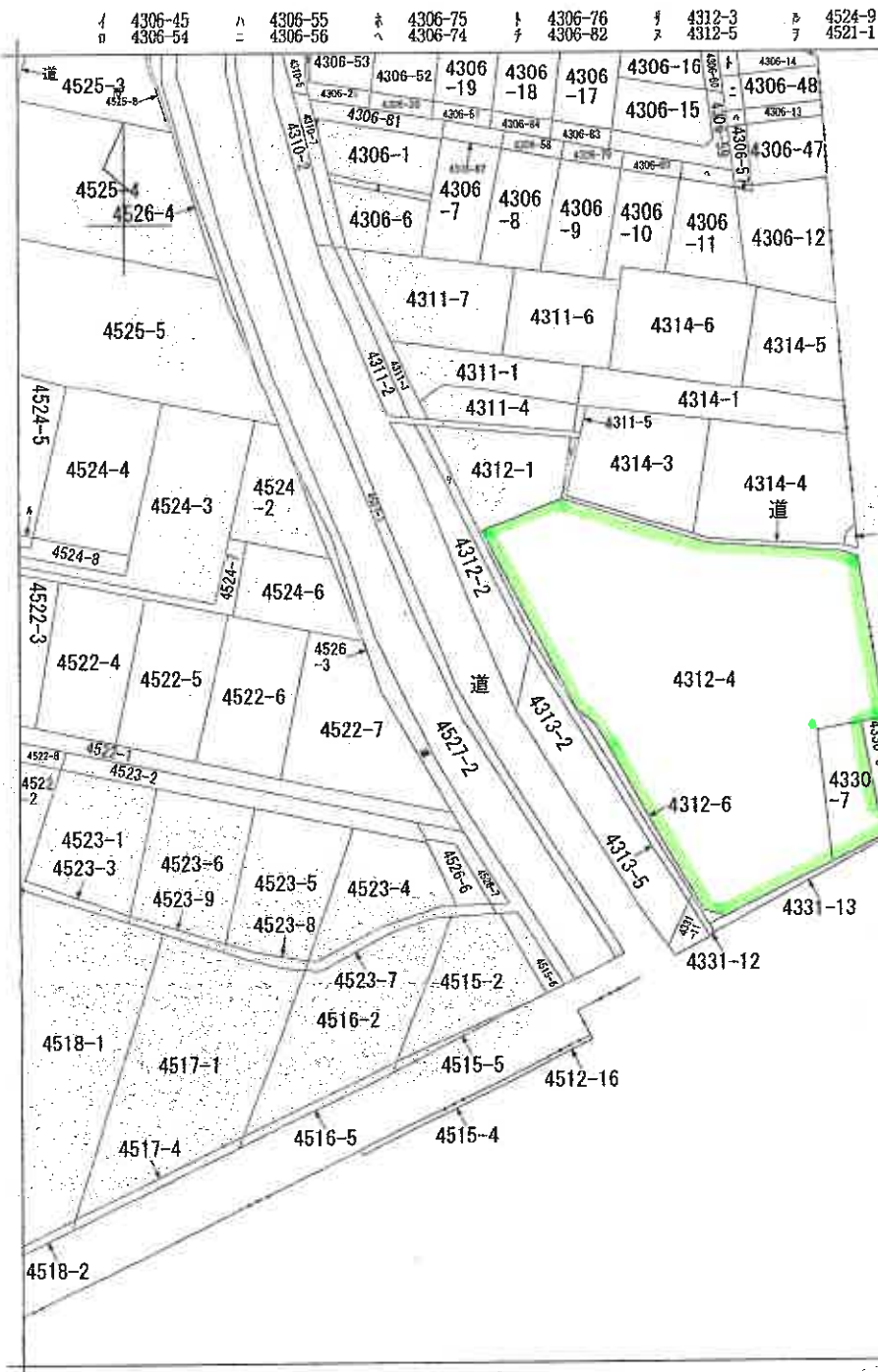
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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 幸手市中五丁目				地 番 4312番4		
出 力 縮 小 率	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3月1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。
(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年6月26日
東京法務局

請求番号: 47-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

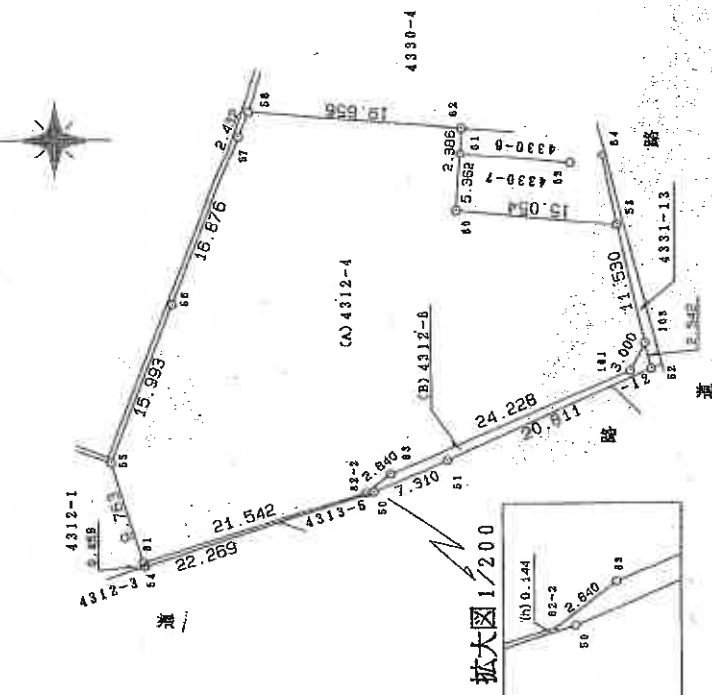
[A3判をA4判に縮小]

9157028

地積測量

(A) 4312-4

幸手市中五丁目



扩大图 1/200

人請由

1/500 英尺

A3判をA4判に縮小

我 們 求 真 座

地 點	(A) 4312-4			Yn	Σ(Xn+1 - Xn-1) Yn	距 離
	Xn					
31	522.625		436.367	-11677.504175	21.542	
81	502.042		502.741	-11486.125627	2.840	
2	499.779		504.458	-12392.515228	2.228	
101	477.475		513.324	-12165.636776	3.000	
103	476.105		516.593	595.145136	11.530	
53 庫	478.628		527.845	9245.205175	15.054	
50	493.620		529.320	7759.423640	5.362	
61	493.290		534.572	-254.990844	2.386	
52	493.143		536.954	10439.459668	19.656	
58 市P	512.732		539.582	11063.012862	2.432	
57 市	513.664		535.344	3907.505056	16.876	
55 市	519.631		520.627	3486.610841	15.993	
55 市	525.567		505.698	1413.425910	5.763	
倍 面 積				2531.988438		
倍 面 積				1265.9942190		
倍 面 積				1265.99	m'	

地名	(3) 4312-6	X_n	Y_n	$\{X_n\}$	$-X_n - Y_n$	距	離
81 点	522.526	496.367	10149.128602		0.459		
54 市	522.488	495.949	-10572.640782		22.269		
50 果	501.308	502.828	-14037.449276		7.310		
51 果	494.571	505.667	-13024.970986		20.811		
52 果	475.550	514.113	-9493.610658		2.542		
103	476.105	516.593	994.958118		3.000		
104	477.478	513.924	12156.636776		24.228		
83	499.779	504.456	12392.515228		2.840		
82-2	502.042	502.741	11486.125627		21.542		
倍 面積			60.691049				
面積			30.3453245				
地 積			30.34				

總計 1296.3397435

廣州 任意查標

凡	石	杭	金	鋸	印
②	②	②	②	②	②
③	コンクリート杭	金	鋸	印	②

細流

成18年2月28日(作威)

（埼玉土地家屋調査士会所蔵）

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。

(せい)たま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年6月26日

東京法務局

登記官

(8 救 目)

請求番号: 47-2

9157029

地積測量図

地番	4330-6.-7
土地の所在	幸手市中5丁目

三斜求積表

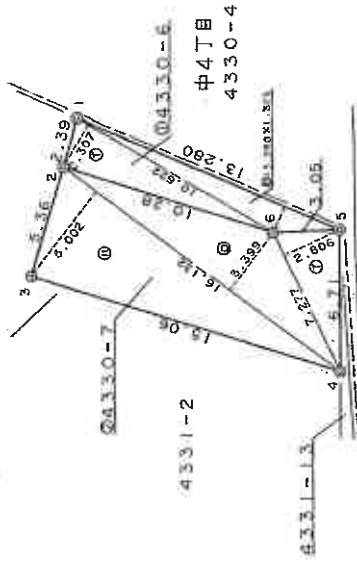
地番	④4330-6			
符号	底辺	高さ	倍率	積
イ	10.622	2.307		24,504954
ロ	13.280	1.325		17,596000
		倍面積		42,100954
		面積		21,850477
		地積		21,05

地番	⑤4330-7			
行	底	辺	算	積
イ	7.277		2.806	20.419262
ロ	16.132		3.399	54.832668
ハ	16.132		5.002	80.692264
			倍面積	155.944154
			面積	77.972097
			地積	77.97

総計 99.022574㎡

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
1	493.143	536.954
2	493.290	534.572
3	493.620	529.220
4	478.628	527.843
5	480.110	534.386
6	483.059	533.617



境界種別	④コンクリート杭
母プレート	

作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を示明した書面である。

(さいたま市方法務局久喜支店書記)

令和7年6月26日

東京法務局

登記簿

各階平面圖

家庭番号	中五丁目 43丁2-4-205
------	--------------------

面圖

建築物の所在
幸手市中五丁目4312番地4、4330番地7

○(写真撮影位置)



本件建物

一、符号

2/5/21



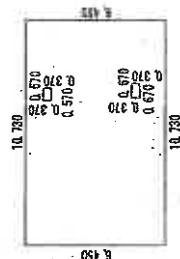
建築物の存する部分 2階
建築物番号 205

19.7.13 登記

摘要

	x x x	9 7 5 0 0 0	6 5 4 3 2 1	= 	8 7 6 5 4 3
--	-------	----------------------------	----------------------------	-----------------------	----------------------------

底面圆 68.74 m



者成作

(平成19年6月27日作成)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人 類 學

縮尺 $\frac{1}{500}$

(續) 甲午十春題羅家壩王土地廟

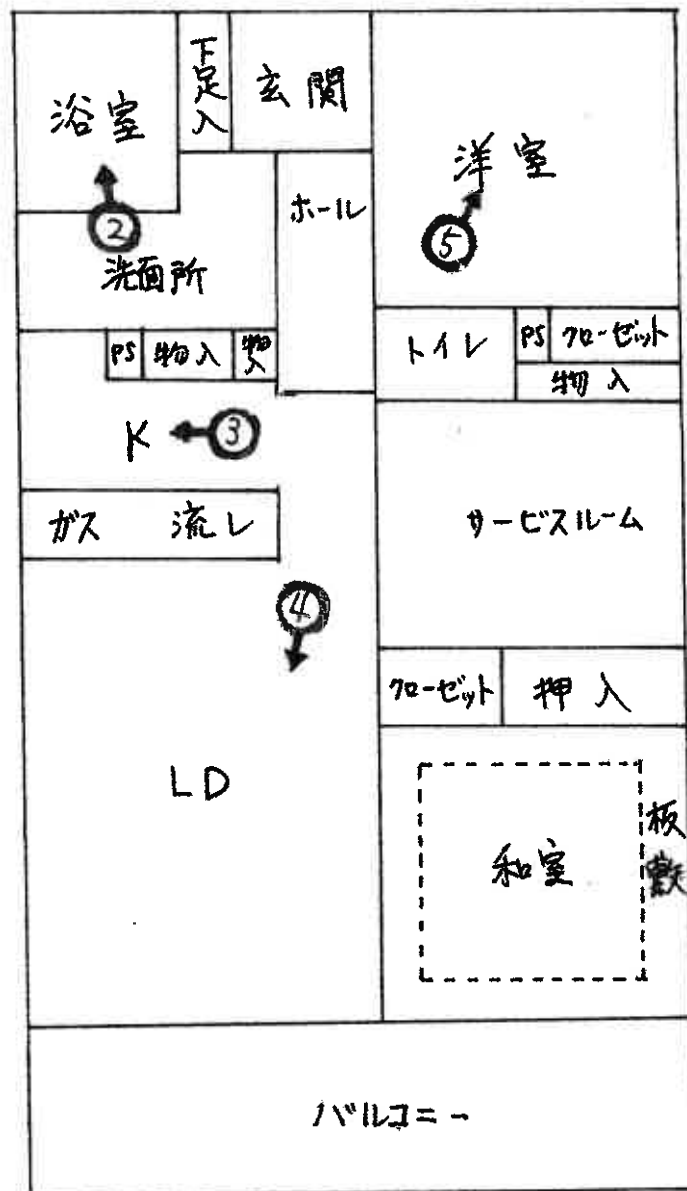
A3判をA4判に縮小

请求番号: 47-4

● 1.0枚目

海軍部

建物見取図 (←○ 写真撮影位置)





①



②



③



4



5

令和7年（ケ）第199号
令和7年 9月 22日 現地調査
令和7年 10月 24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 幸手市中五丁目 4312番地4、4330番地7

建物の名称 グリーンミユキ幸手

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中五丁目 4312番4の205

建物の名称 205

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 68.74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 幸手市中五丁目4312番4

地 目 宅地

地 積 1265.99平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 幸手市中五丁目4330番7

地 目 宅地

地 積 77.97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 232542分の7315



物 件 目 録

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 232542分の7315



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 7, 8 8 0, 0 0 0 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		
	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	東武日光線「幸手」駅の北方約200m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	県道幸手久喜線沿いに、コンビニエンスストア、高層共同住宅、一般住宅、店舗併用住宅等が混在する住宅地域。目的物件は、東武鉄道軌道敷地に隣接する。	
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% なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,343.96㎡ (土地の符号1・2) ほぼ整形 平坦地 特になし
接面道路の状況	南側約8.7m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 西側約3.5m～4m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	倉松川に近接し、水深3m～5m未満の洪水浸水想定区域(想定最大規模)、家屋倒壊等はん濫想定区域(河岸浸食)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	グリーンミュキ幸手
建物の用途	共同住宅 (総戸数34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19年6月19日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約32年
構造	鉄筋コンクリート造、7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、機械式・平置駐車場、駐輪場、管理員室、オートロック、宅配ボックス
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：グリーンミュキ幸手管理組合 管理会社：（株）ライフポート西洋 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： 2階 主要開口部の方位： 西向き
床 面 積	登記 (68.74㎡) とほぼ同じ
間 取 り	2LDK + サービスルーム
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、ガス、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： 13,900 円 (月額) 修繕積立金： 19,240 円 (月額) 滞 納 額： あり (令和7年8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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	特になし。

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
300,000	68.74	0.54	11,140,000

※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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-15%

(計算式) $32 / (18 + 32) \times (1 - 0.15)$

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	58,200	1.02	1,343.96	1.0	7,315/232,542	2,510,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 幸手-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 59,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99.8/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/100 & \div & 58,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、街路条件は劣るが、環境条件等が優り、総合的に格差なしと判定した。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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
11,140,000	2,510,000	1.0	0.98	13,380,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階西向き中間部屋を標準とし、階層別(2/7階)・位置別(西向き中間部屋)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		正味復帰 価格現価
				イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(6.2 %)		エ × オ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ	
円	円	%	円		円	円	
722,328	314,720	6.7	4,556,394	0.8349	3,804,133	4,530,000	
(16.0 %)			円		(84.0 %)	(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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349$$

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	13,380,000	1.00	13,380,000
② 収 益 価 格	——		4,530,000
③調整後の価格	12,500,000		

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
12,500,000	1.0	0.7	0.90		7,880,000

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 (幸手-1)

所 在 : 幸手市中1丁目4436番17「中1-4-47」

価 格 : 59,200円/㎡

位 置 : 東武日光線「幸手」駅約260m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 156㎡

供給処理施設 : ガス・水道・下水

接 面 道 路 : 北東6.0m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)

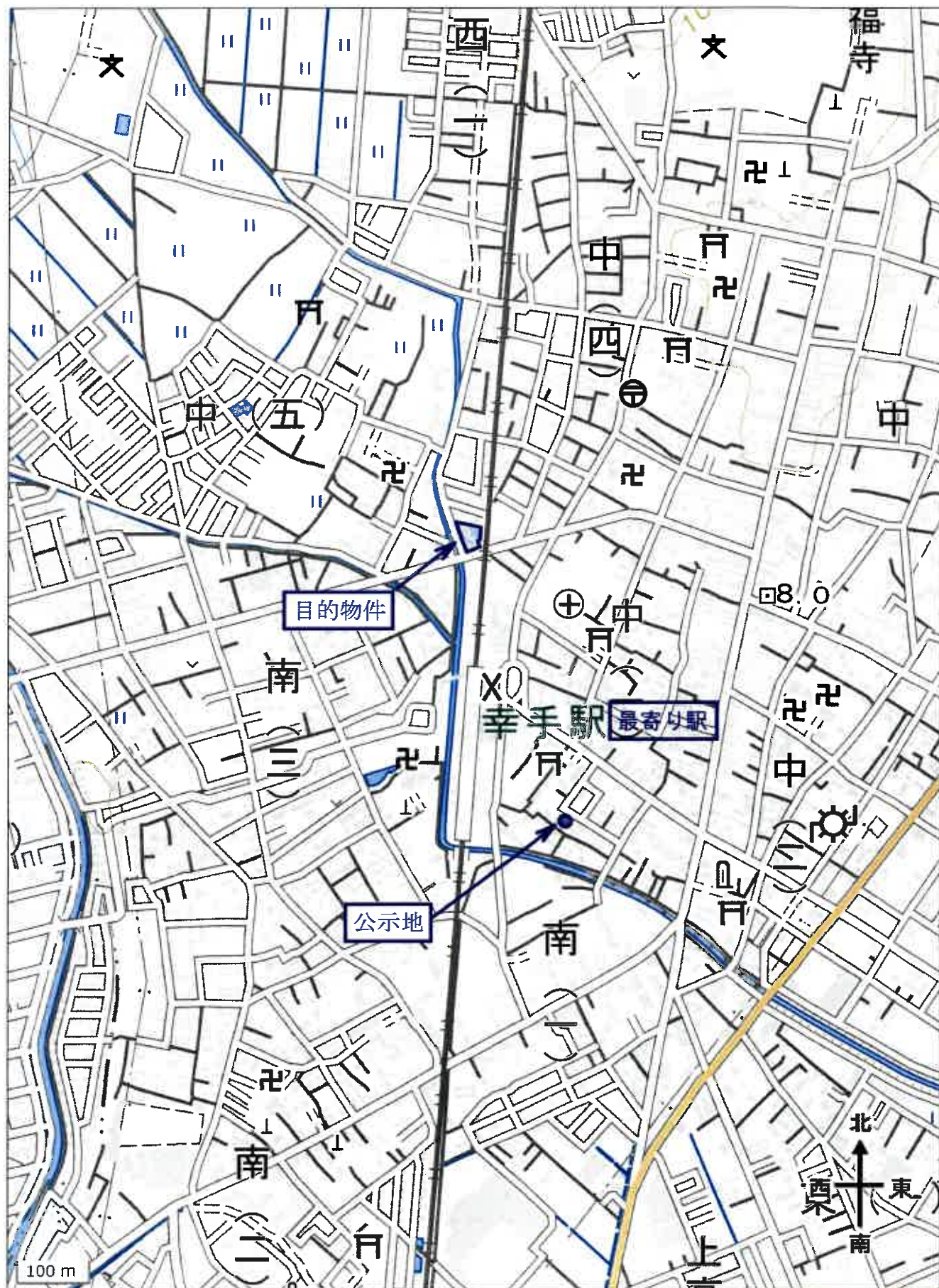
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

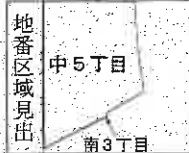
GSI Maps



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	幸手市中五丁目				地番	4312番4			
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3月1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。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年3月17日

広島法務局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成17年12月12日

9157029

地積測量図

地番 4330-6,-7

土地の所在 幸手市中5丁目

三斜求積表

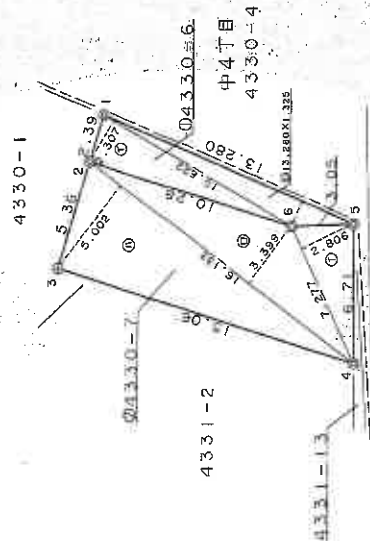
地番 04330-6				
地番 符号	底辺	高さ	倍	面積
イ	10.622	2.307		24.504954
ロ	13.280	1.325		17.596000
		倍面積		42.100954
		地面積		21.050477
		地積		21.05 m ²

地番 04330-7				
地番 符号	底辺	高さ	倍	面積
イ	7.277	2.806		20.419262
ロ	16.132	3.399		54.832668
ハ	16.132	5.002		80.692264
		倍面積		155.944194
		地面積		77.972097
		地積		77.97 m ²

総計 99.022574m²

座標一覧表

測点名	X	Y	座標
1	493.143		536.954
2	493.290		534.572
3	493.620		529.220
4	478.628		527.845
5	480.110		534.386
6	483.059		533.617



境界線別
① 同シクリート杭
② グレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

7年11月17日(作製)

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。
(さいたま市方法務局久喜支局管轄)
令和7年3月17日 広島法務局 登記官

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成19年7月13日

9050633

各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号
中五丁目
4312-4-205

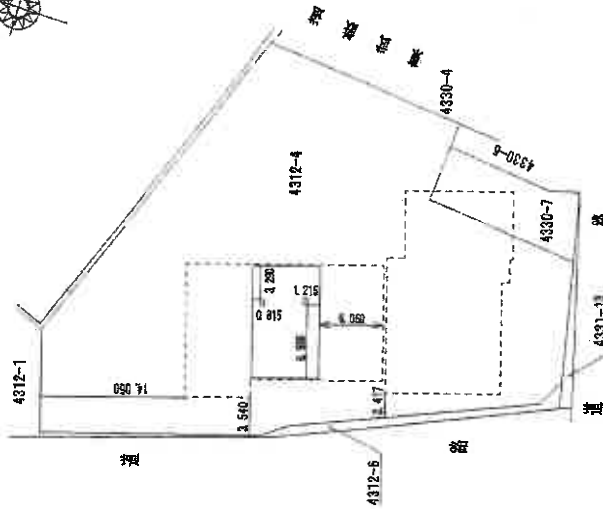
建物の所在
幸手市中五丁目4312番地4、4330番地7

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市方法務局久喜支局管轄)
令和7年6月26日 東京法務局

寸法表

10.730 x 6.450 = 69.2085
0.570 x 0.370 = -0.2109
0.670 x 0.370 = -0.2479
= 68.7497

延面積 68.74 m²



建物の存する部分 2階
建物番号 205



作成者

6月27日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会利用紙)

登記官

A3版をA4版に縮小

CG30052
2025 第4号: 47-4
00001