

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 2 月 10 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 2 月 2 5 日から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 3 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 1 6 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 3 月 1 9 日 午後 5 時 0 0 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 3 3 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 2 月 1 0 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, 2	4,690,000 3,752,000	一括	938,000	68,961	11,411
1	4,660,000				
2	30,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 久喜市桜田三丁目 7番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅第七一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 7番の65

建物の名称 501

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 89.14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 久喜市桜田三丁目4番

地 目 宅地

地 積 19733.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久喜市桜田三丁目6番

地 目 宅地

地 積 11792.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 久喜市桜田三丁目7番

地 目 宅地

地 積 15284.97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 46.80万7140分の8万8000

所 有 者 A

2 所 在 久喜市桜田三丁目 6番地

家屋 番号 6番136

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 123.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 127.29平方メートル

共 有 者 A 持分45849870分の89140



物 件 明 細 書

令和 7年12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, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

区分所有者らの事務所、集会所及びポンプ室として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 久喜市桜田三丁目 7 番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅第七一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 7 番の 6 5

建物の名称 5 0 1

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 8 9 . 1 4 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 久喜市桜田三丁目 4 番

地 目 宅地

地 積 1 9 7 3 3 . 2 5 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久喜市桜田三丁目 6 番

地 目 宅地

地 積 1 1 7 9 2 . 4 1 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 久喜市桜田三丁目 7 番

地 目 宅地

地 積 1 5 2 8 4 . 9 7 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 4680万7140分の8万8000

所 有 者 A

2 所 在 久喜市桜田三丁目 6番地

家屋 番号 6番136

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 123.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 127.29平方メートル

共 有 者 A 持分45849870分の89140



令和7年(ケ)第223号
令和7年9月25日受理
令和7年11月28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 久喜市桜田三丁目 7番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅第七一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 7番の65

建物の名称 501

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 89.14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 久喜市桜田三丁目4番

地 目 宅地

地 積 19733.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久喜市桜田三丁目6番

地 目 宅地

地 積 11792.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 久喜市桜田三丁目7番

地 目 宅地

地 積 15284.97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 4680万7140分の8万8000

・所有者 A

2 所 在 久喜市桜田三丁目 6番地

家屋 番号 6番136

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 123.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 127.29平方メートル

共有者 A 持分45849870分の89140



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
建物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 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 5,700円 修繕積立金 8,520円	令和7年10月6日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年2月分～R7年9月分 計113,760円 ☐ 不明	
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社関東支社		
その他の事項			
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地 (符号1～3) ☐ 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1～3) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)		
その他の事項	土地の符号1～3に接面する116番の土地及び土地の符号2及び3に接面する123番の土地は、いずれも久喜市所有の公衆用道路である。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 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

(建物用〈单独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
建物	物件 2
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	☒ 本件建物共有者 ☒ その他の者 (申立外共有者ら) 上記の者らが本建物を事務所、集会所、ポンプ室として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地	久喜市桜田三丁目 6 番 (物件 1 の敷地権の目的である土地の符号 2 の土地)
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

(3の2枚目)

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	本件建物には、私が住んでいます。 本件建物に不具合な所はありません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況) 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10月3日(金) 10:55-11:15	物件所在地	臨場・外観撮影・債務者兼所有者と面談
令和7年10月3日(金) 15:20-15:25	当庁(電話)	滞納管理等照会
令和7年11月10日(月) 13:40-15:00	物件所在地	臨場・物件1屋内等調査(評価人同行)・物件2の 屋内等調査
令和7年11月10日(月) 15:30-15:45	さいたま地方法務局 久喜支局	件外土地等の登記事項証明書取得

(特記事項)

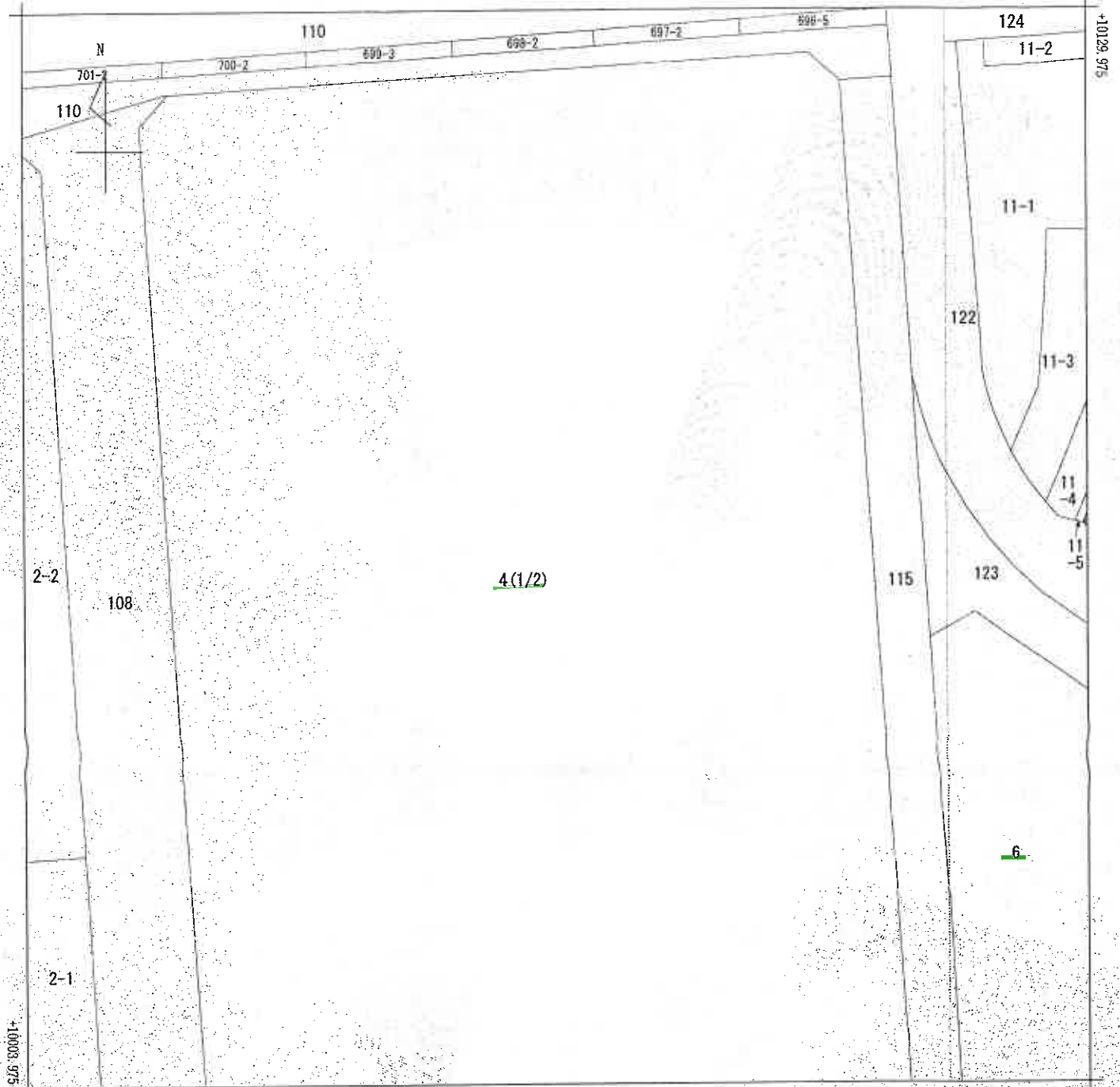
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、施錠されていなかったが不在であったので、立会人を立ち会わせて屋内の調査を行った。

☐ 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



-13651.067 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(rouhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桜田3丁目

請 求 部 分	所 在	久喜市桜田三丁目					地 番	4番		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和57年8月19日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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7月29日

東京法務局

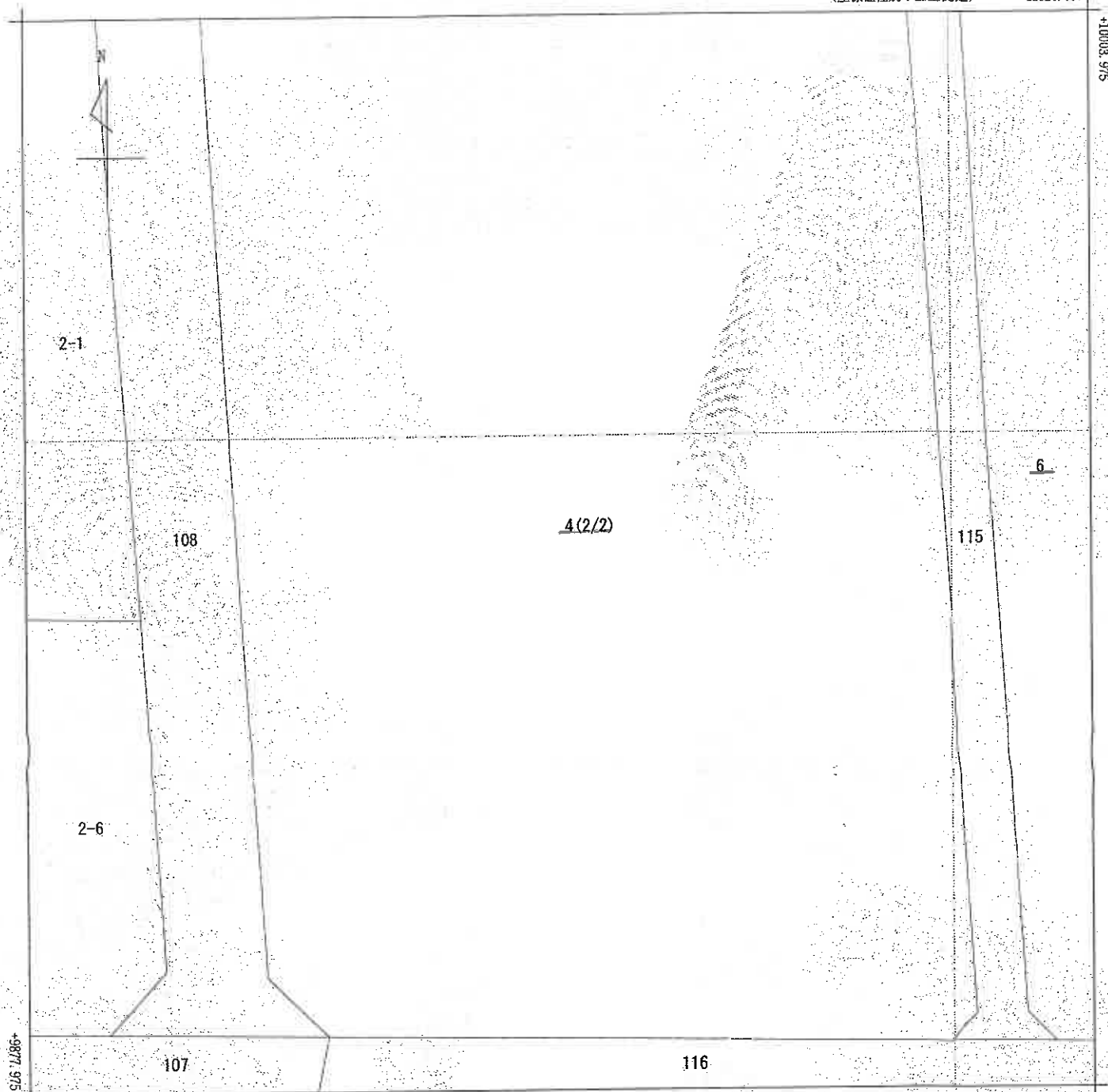
請求番号：30-2

(1/2)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



-13651.067 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目				地番	4番				
出方尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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7月29日

東京法務局

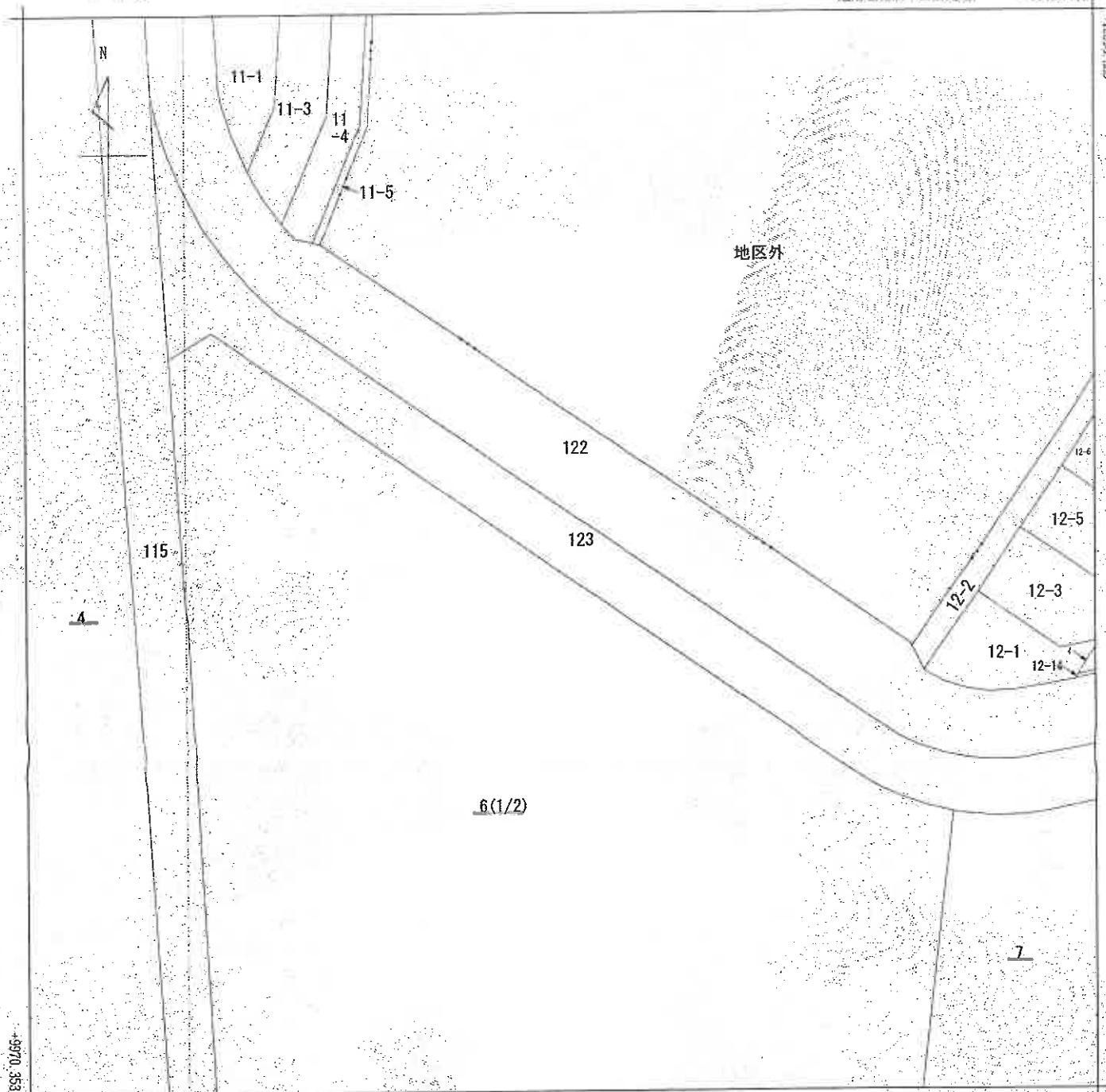
請求番号：30-2

(2/2)

登記官

(8 枚目)

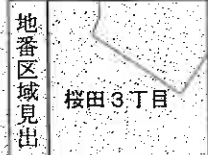
A3判をA4判に縮小



-13561.133 (座標値補正：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求 部分	所在	久喜市桜田三丁目				地番	6番		
出 縮 方 尺	1/500	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類 その他
作 成 年 月 日	昭和57年8月19日			備 付 年 月 日 (原図)		補 事 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

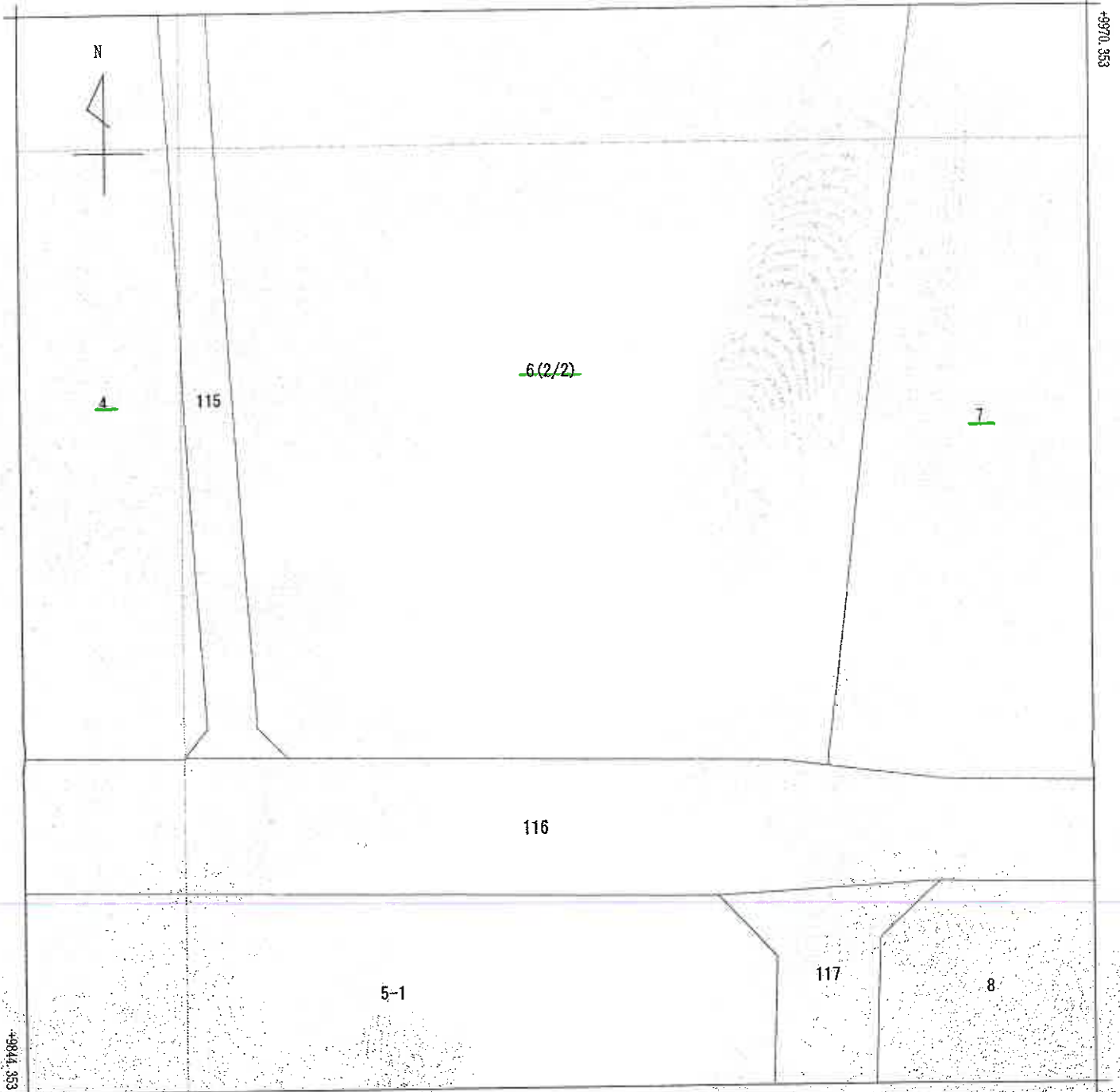
請求番号：30-3

(1/2)

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小



-13561.133 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番
区域
見出

桜田3丁目

請求部	所在	久喜市桜田三丁目				地番	6番		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19日			備付年月日(原図)			補事項		

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。

(さいたま地方税務局久喜支局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

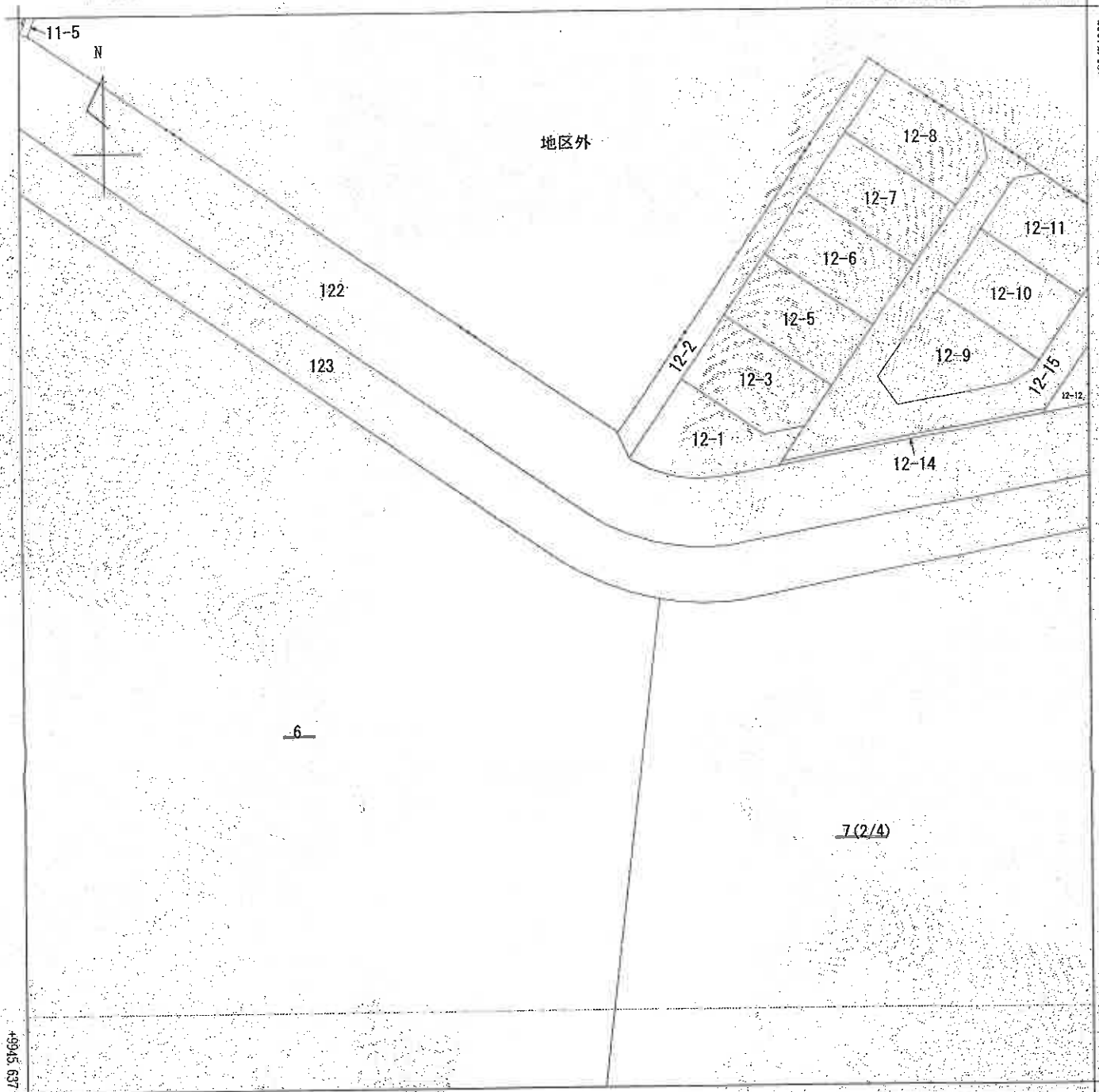
請求番号：30-3

(2/2)

登記官

(10枚目)

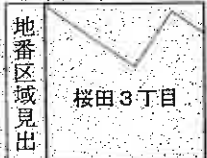
A3判をA4判に縮小



-13527.428 (座標値種別：図上測定)

(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略略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	久喜市桜田三丁目				地番	7番			
出力尺	1/500	精度区分		座標番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	昭和57年8月19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7月29日

東京法務局

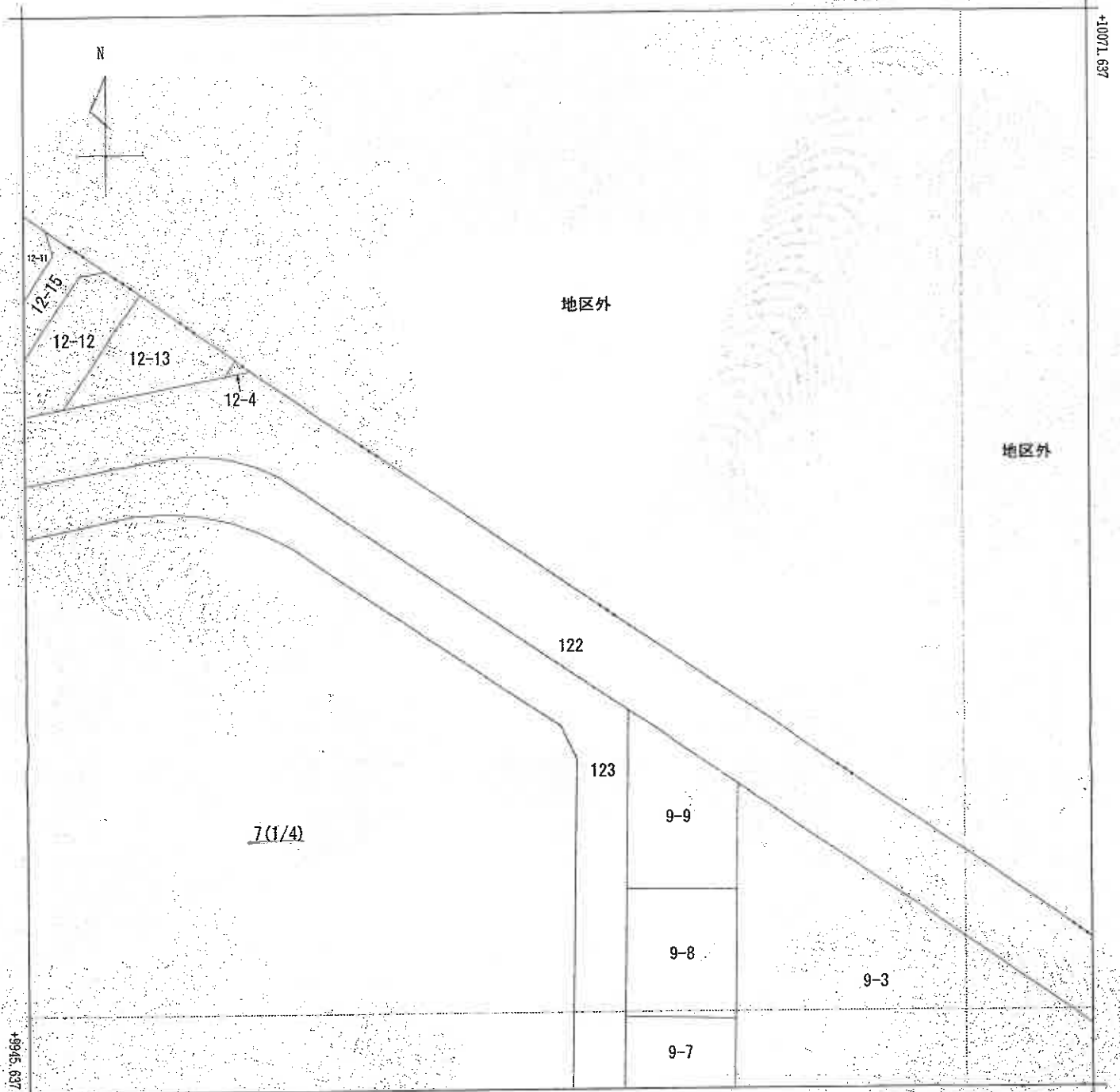
登記官

請求番号：30-1

(1/4)

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小



-13402.428 (座標値種別: 図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (tounokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

地番区域見出

桜田
3丁目

請 求 部 分	所 在		久喜市桜田三丁目			地 番		7番			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		座 標 系 又 号 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和57年8月19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。

(さいたま地方方法務局久喜支局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

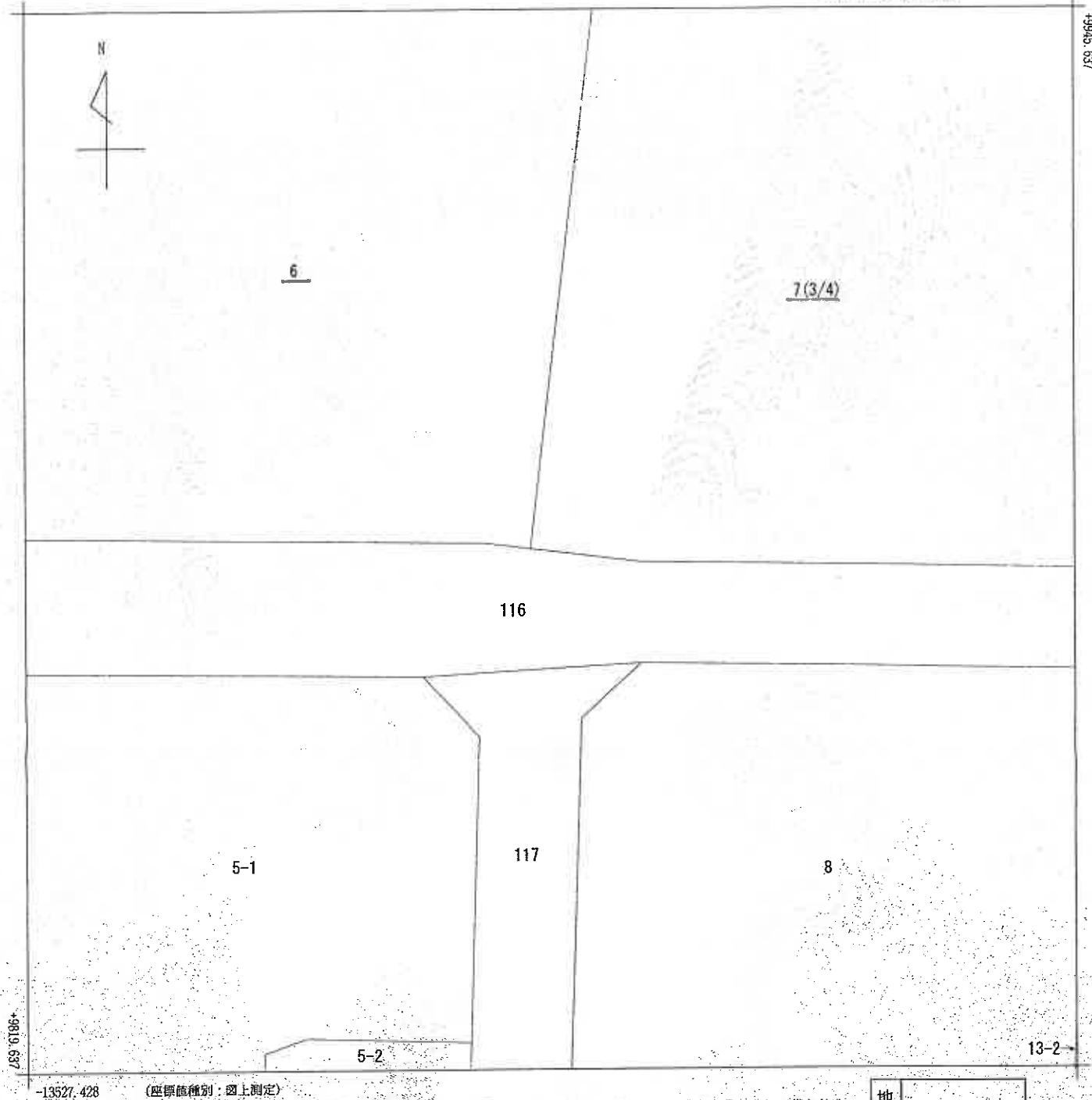
請求番号：30-1

登記官

(2/4)

(12 枚目)

A3判をA4判に縮小



-13527.428 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桜田3丁目

請 求 部 分	所 在 久喜市桜田三丁目					地 番 7番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面	種 類	その他
作 成 年 月 日	昭和57年8月19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。

(さいたま地方務局久喜支局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

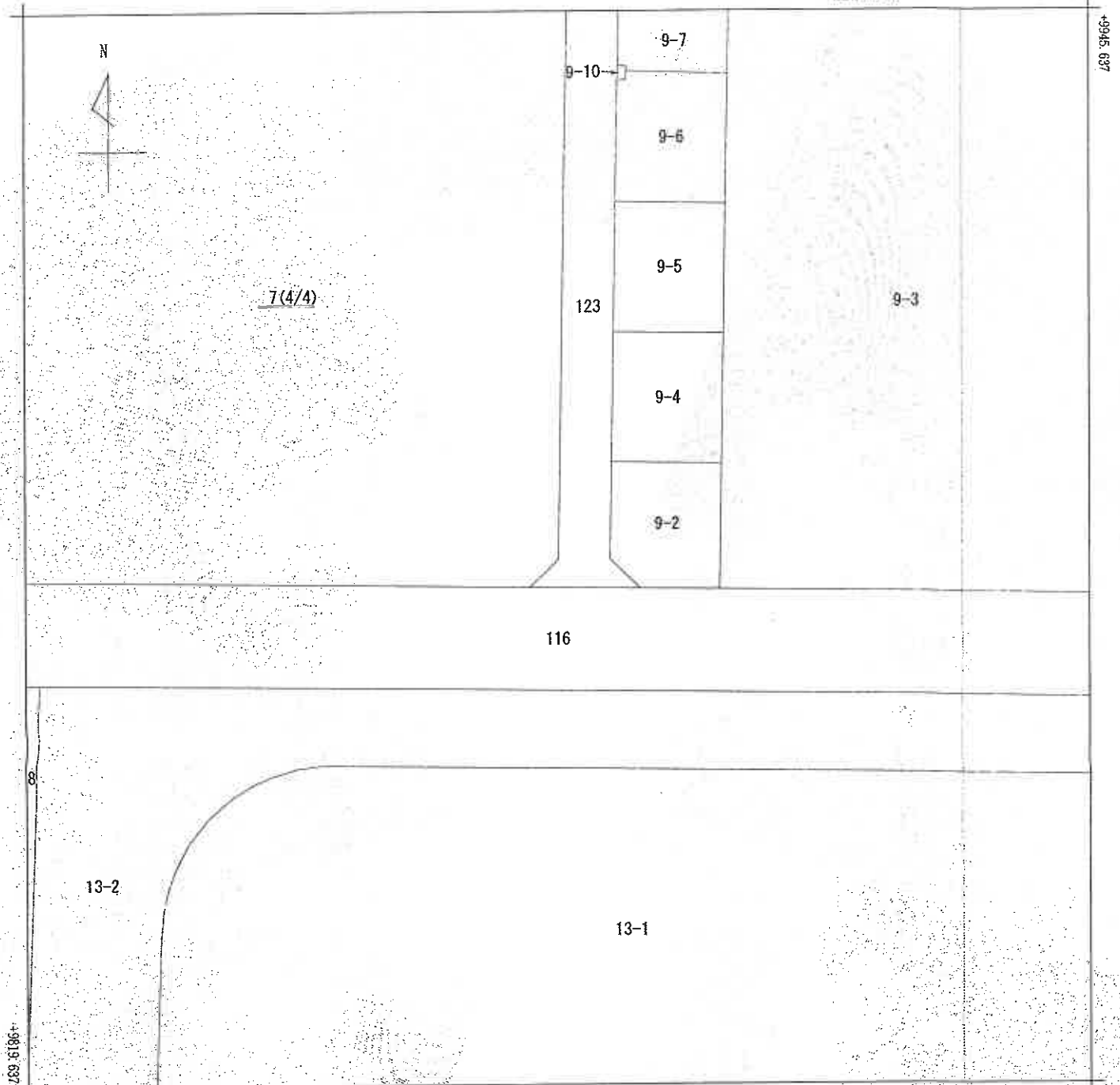
請求番号：30-1

(3/4)

登記官

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小



-13402.428 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokufaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

桜田3丁目

請 求 部	所 在	久喜市桜田三丁目				地 番	7番			
出 力 縮 尺 1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 IX	分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他	
作 成 年 月 日	昭和57年8月19日			備 付 年 月 日 (原図)				補 事 記 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7月29日

東京法務局

請求番号：30-1

登記官

(4/4)

(14枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年6月29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。
(さいたま地方司法務局久喜支局管轄)
令和7年7月29日 東京法務局

登記書

(15 枚目)

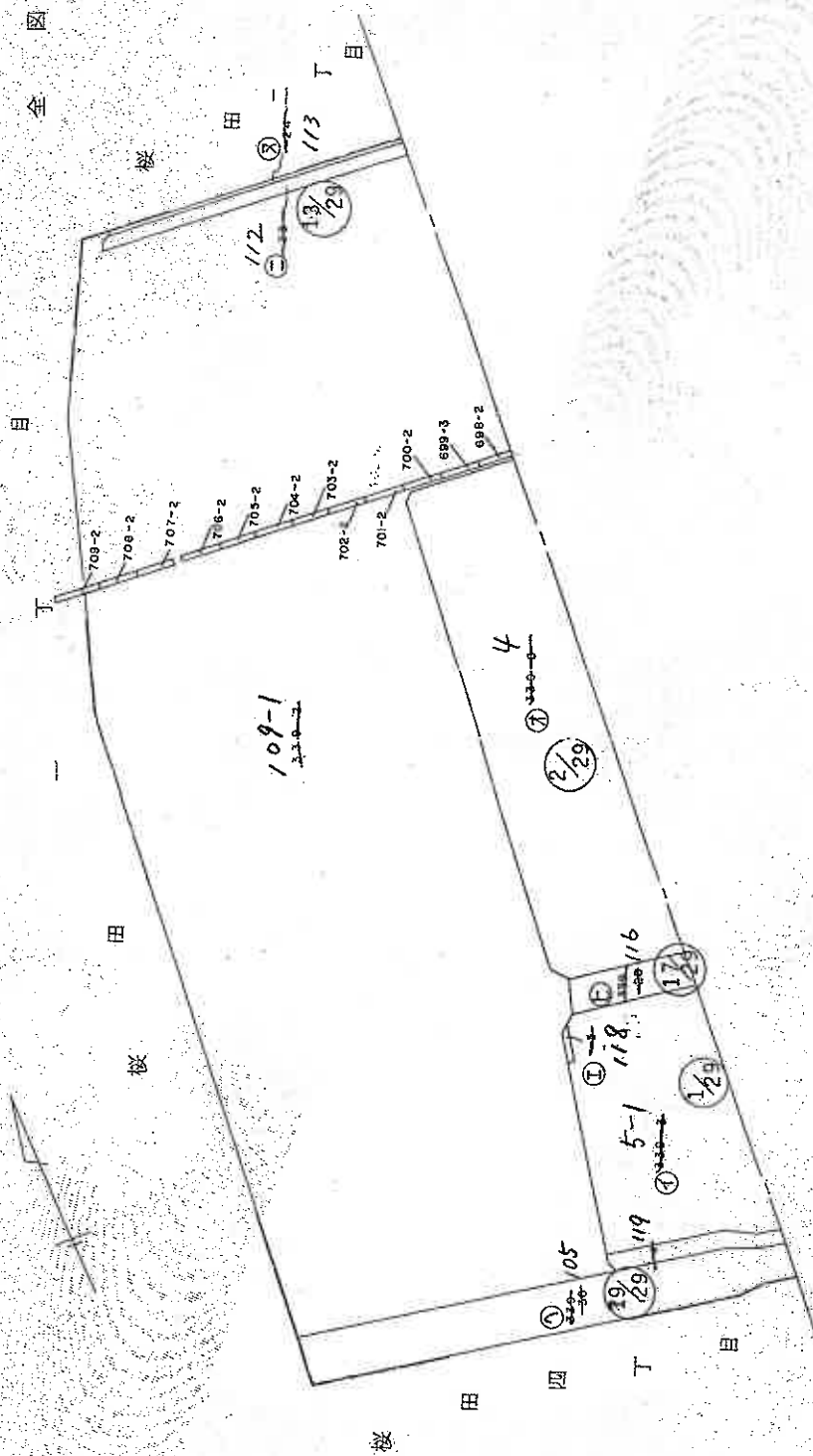
3078056

前109-1 新 (2/3, 3/3 とも) 57.6.29

地番 101, 109-1, 2 1/3 地積測量図

土地の所在 北葛飾郡葛飾町桜田3丁目 久喜市桜田三丁目

記号(5-1) ~ (125) 3/3 参照



凡例	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
①	境界線	境界線	境界線
②	境界線	境界線	境界線
③	境界線	境界線	境界線
④	境界線	境界線	境界線
⑤	境界線	境界線	境界線
⑥	境界線	境界線	境界線
⑦	境界線	境界線	境界線
⑧	境界線	境界線	境界線
⑨	境界線	境界線	境界線
⑩	境界線	境界線	境界線

作製者 国土家屋調査士 登録番号 57年 5月20日作製

縮尺 1/2500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和57年6月29日

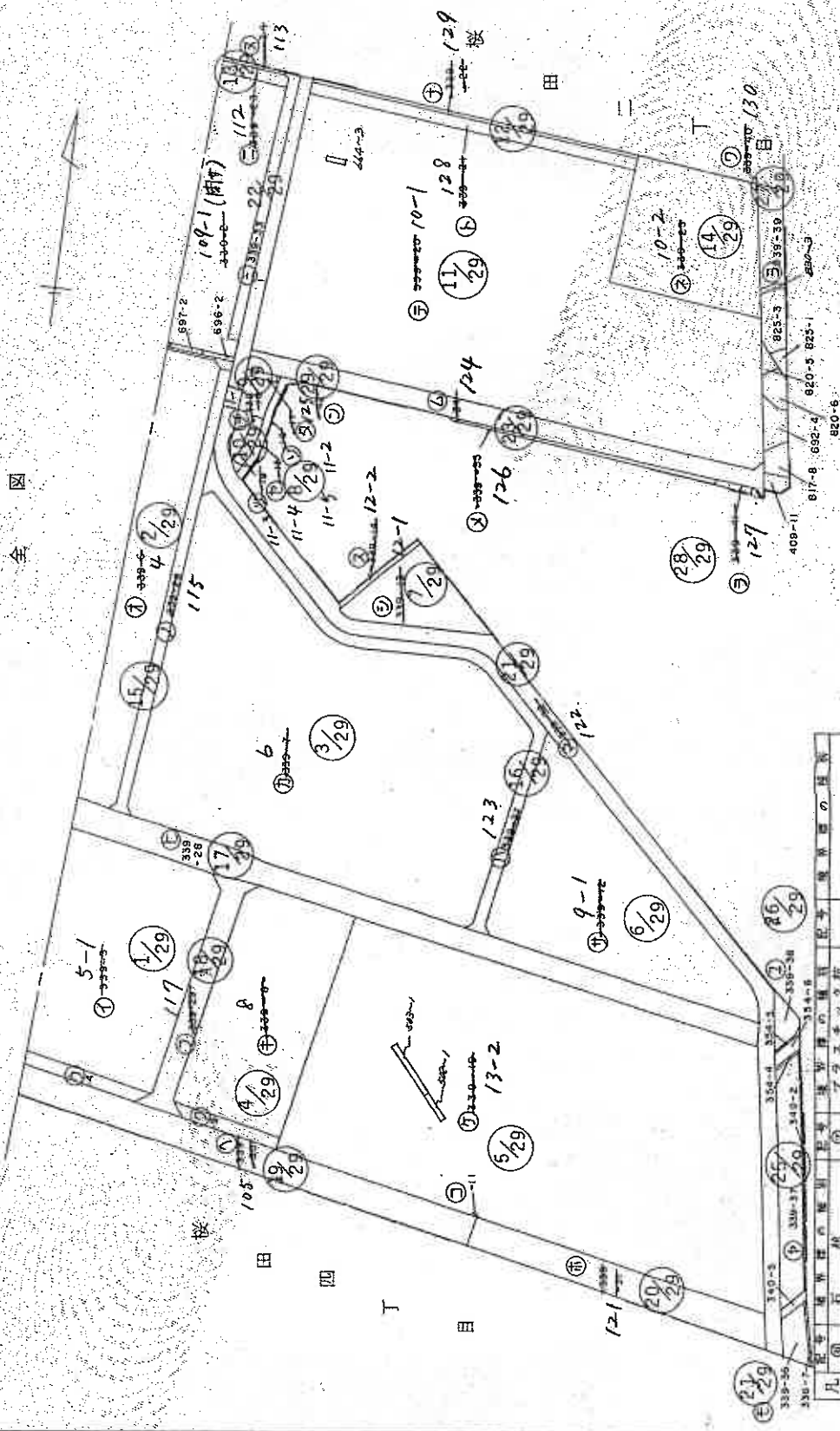
3078057

地積測量圖

地番

土地の所在
北葛飾郡鷺宮町湊田3丁目
久喜市湊田三丁目

44



作者

昭和57年 5月20日作製)

申請人

縮尺 $1/2500$

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書面である。

(さいたま地方法務局久喜支局管轄)

令和7年7月29日

東京法務局

製品名

(16 枚目)

請求番号：30-6

(2.3)

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久喜支局管轄)
令和7年7月29日 東京法務局

雜記四

請求番号：30-6

339-2 = 279266.31, - 193462.392457
109-1 = 85803.917543

85803.917543

記号	出產地	記号	通算價の種別	記号	境界標の種類
凡 ⑩	石 硫	⑦	アラスカ産		
⑨	ロシヤ	⑧	金 属 硫		
⑧	金 属 硫	⑨	金 属 硫		

作製者 謝康士 監製者 謝康士
土地家屋調査士 監製者 謝康士
昭和57年 5月20日(作製)

昭和57年5月20日(作製)

(宋王忠文公集卷之五)

人
類
世

氏鑑

3/3 地積測量區

229-2

備也

土地の所在

目「三田」

イ	339-3	5-1	17491.556164	1/29
ウ	339-4	1/9	1059.399349	1/29
エ	339-5	1/8	57.318363	1/29
オ	339-6	4	19733.258343	2/29
カ	339-7	6	27077.393150	3/29
キ	339-8	8	7326.525413	4/29
ク	339-9	120	365.085000	4/29
コ	339-10	13-2	32628.486795	5/29
シ	339-11	3	4.077255	5/29
ス	339-12	9-1	9403.580662	6/29
セ	339-13	12-1	1821.221992	7/29
ソ	339-14	2	120.902022	7/29
タ	339-15	11-4	250.544722	8/29
チ	339-16	5	45.807738	8/29
ツ	339-17	2	50.333468	9/29
テ	339-18	1	495.063518	9/29
ナ	339-19	9	179.793274	10/29
ニ	339-20	10-1	31620.174537	11/29
ホ	339-21	13/8	1064.390743	12/29
ヘ	339-22	2/9	354.658582	12/29
フ	339-23	11/2	1097.236217	13/29
マ	339-24	113	352.933625	13/29
ミ	339-25	10-2	5001.889716	14/29
メ	339-26	1/5	1454.516465	15/29
ム	339-27	12/3	2225.400382	16/29
ヤ	339-28	11/6	5864.756455	17/29
リ	339-29	1/1	1624.243264	18/29
ロ	339-30	10/5	8942.075564	19/29
ハ	339-31	1/1	2742.343441	20/29
ヒ	339-32	12-1	6649.875277	21/29
フ	339-33	1/4	861.015776	22/29
コ	339-34	12/4	2839.144005	23/29
セ	339-35	1/6	199.098722	23/29
ソ	339-36		284.185000	24/29
タ	339-37		1277.355000	25/29
チ	339-38		246.770000	26/29
ツ	339-39		605.550000	27/29
テ	339-40	130	12.697132	27/29
ナ	339-41	13/1	29.205000	28/29
ニ	339-42	13/5	2.130326	29/29

193462.392457

登記年月日：昭和57年8月3日

3078096

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久慈支局蔵)

令和7年7月29日 東京法務局

令和7年7月29日 東京法務局

최저임금상당

(18 枚目)

A3判をA4判に縮小

前6 (2/3 左右) 2.57.8.3

地積測量區

久喜市桜田三丁目

北葛飾郡鷺宮町桜田3丁目

土地の所在

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

☒ ☐

A hand-drawn map of a triangular plot, likely a survey. The plot is bounded by three lines. The top boundary is labeled '123' and '339-27'. The bottom boundary is labeled '339-26' and '115'. The right boundary is labeled '339-28' and '116'. Inside the plot, there are two circular markers labeled 'A' and 'B'. Marker 'A' is located near the bottom-left corner and is labeled '6' and '339-7'. Marker 'B' is located near the top-right corner and is labeled '7' and '339-44'. A diagonal line runs from the top-left corner towards the center. A north arrow is located in the top-left corner of the page.

記号	地名	種別	記号	地名	種別	記号	地名	種別
①	石	坑	⑦	グラスナツツ	坑			
②	コンクリート	坑	⑧	金	坑			
③	46	坑	⑨	41	坑			
④	46	坑	⑩	51	坑			

作者製看

(昭和57年7月22日作製)

(埼玉土地家屋調査士会刊紙)

申請人

$$\frac{1}{2500}$$

請求番号：30-5

(173)

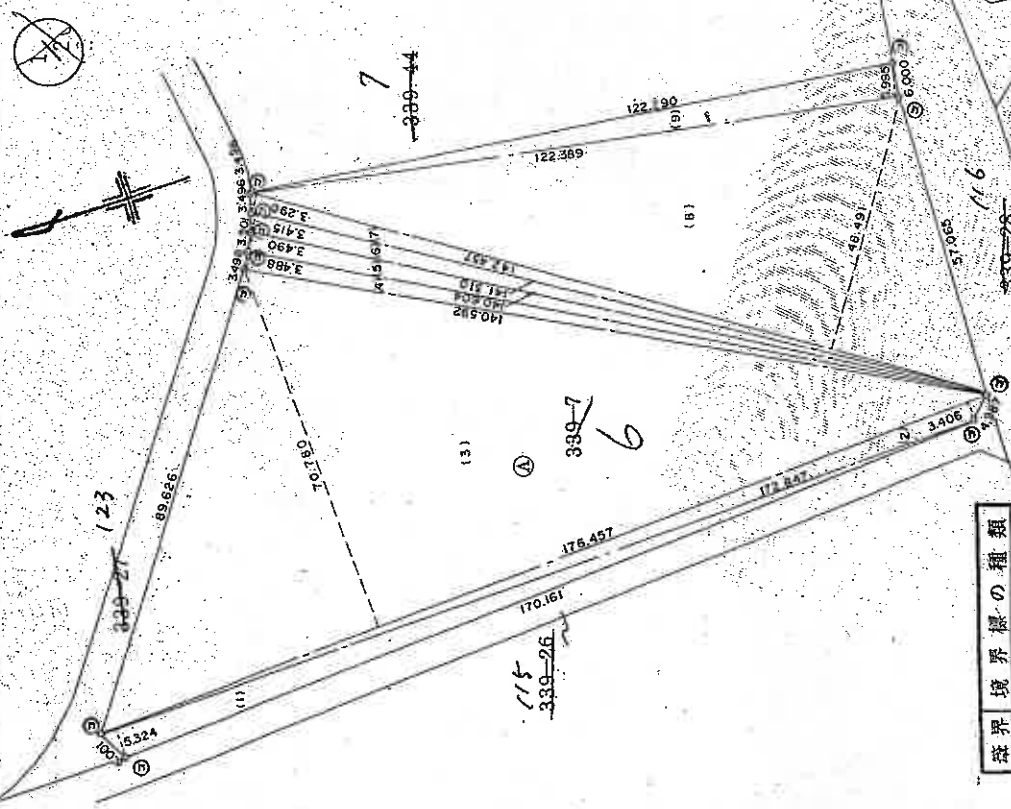
登記年月日：昭和57年8月3日

3078097

地番 3-3-0-7-6,7 地積測量図

土地の所在 北高師郡高師町松田三丁目 久喜市松田三丁目

地番	号	底辺	高さ	積算量	面積
①	1	172.847	5.324	920.237428	
②	2	176.457	1.405	601.012542	
③	3	176.457	70.780	12489.626460	
④	4	140.592	3.488	490.384596	
⑤	5	140.604	3.490	490.707950	
⑥	6	141.310	3.415	482.573650	
⑦	7	142.457	3.290	468.683530	
⑧	8	142.457	48.491	6907.882387	
⑨	9	122.389	5.995	733.722055	
				23584.830908	11792.415454 m ²



境界線の種類
⑤ コンクリート杭

作製者

(昭和57年7月22日作製)

申請人

縮尺 1/1000

東京土地家屋調査士

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方事務局長兼支庁管轄)
令和7年7月29日 東京地方法務局

登記官

(19 枚目)

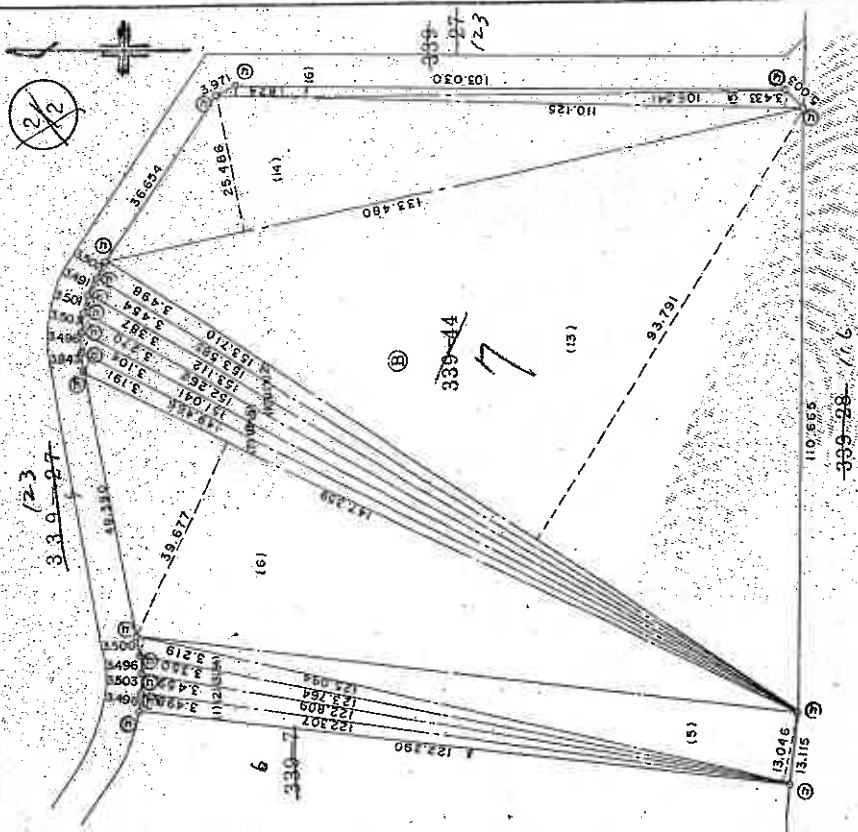
登記年月日：昭和57年8月3日

3078098

地積測量図

23.0-1-16.7

土地の所在 北 葛 都 郡 葛 都 町 桜 田 3-3-2 目 久 喜 市 桜 田 3-3-2 目



求 積 表				面 積
地番	号	底辺	高さ	倍面積
389-1 7	1	22.307	3.498	427.829886
	2	22.809	3.459	424.755331
	3	23.764	3.350	414.609400
	4	25.094	3.219	402.677586
	5	25.094	3.045	381.976324
	6	47.359	3.677	584.676304
	7	49.466	3.191	476.946006
	8	51.041	3.104	468.831264
	9	52.262	3.270	497.896740
	10	53.112	3.367	518.590344
	11	53.585	3.454	530.482590
	12	53.710	3.498	537.677580
	13	53.710	3.791	14416.514610
	14	133.480	25.486	3401.871280
	15	110.125	3.433	378.059125
	16	106.541	1.824	194.330784
				30569.952893
				15284.976446

境界線の種類
② コンクリート杭

作製者
主務官 調査員

申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方支庁久喜支庁事務所)
令和7年7月29日 東武支庁事務所

登記簿

(20 枚目)

(昭和57年7月22日作成)

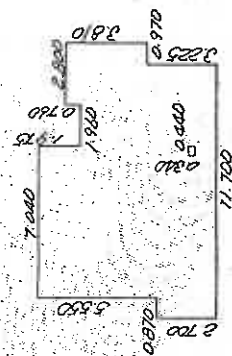
登記年月日：昭和58年11月1日

3024220

各階平面圖

家屋番号 桜田3丁目7番の65

北葛飾郡鷺宮町桜田3丁目7番地
建物の所在



501号

$$\begin{array}{r} 2700 \times 0.870 = 2349.0 \\ 8250 \times 7.040 = 58080.0 \\ 6275 \times 1.960 = 12299.0 \\ 7035 \times 2.800 = 19698.0 \\ \rightarrow 3.285 \times 0.970 = 3.189225 \\ \rightarrow 0.740 \times 0.440 = 0.3256 \end{array}$$

合計 = 89.1432

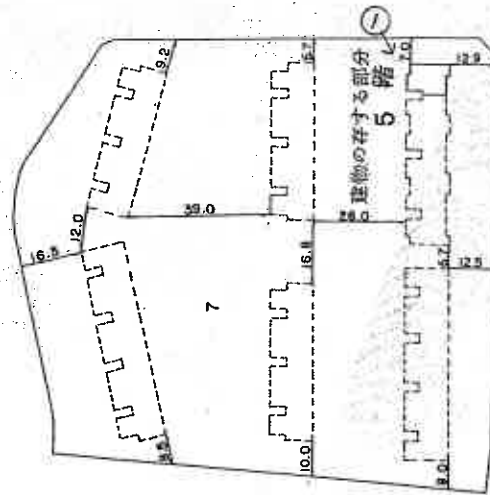
床面積 89.14[㎡]

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書面である。
(さいたま地方方法務局久慈支庁管轄)
令和7年7月29日 東京法務局

製品は

(21 枚目)



♂ 写真撮影位置

作者

林祺
劉國
林

(續前)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
類
由

定價

$$\frac{1}{1,500}$$

〔東京土地家屋調査〕

請求番号：30-4

登記年月日：昭和58年4月20日

3024155

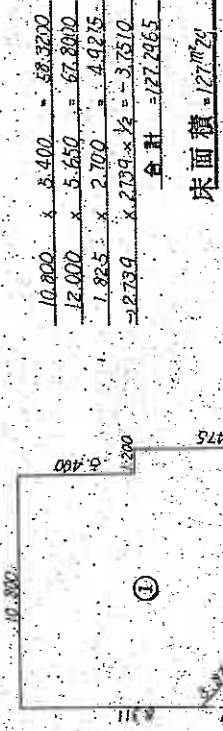
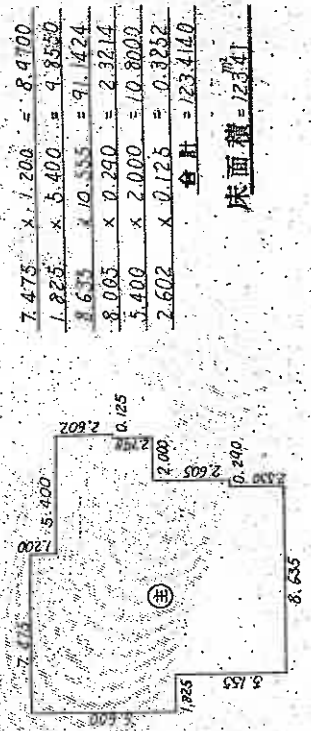
-各階平面図-

家屋番号 6番136

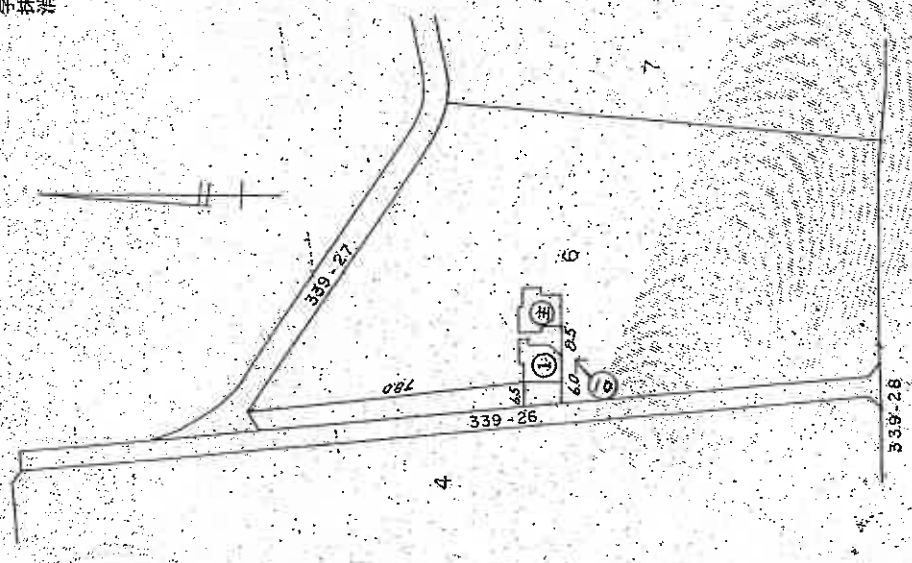
建物の所在 北宮師郡鷺宮町核田3丁目6番地

558420 建物各階平面図

八字抹消



写真撮影位置



A3判をA4判に縮小

作製者 土地調査士 鷺宮調査士

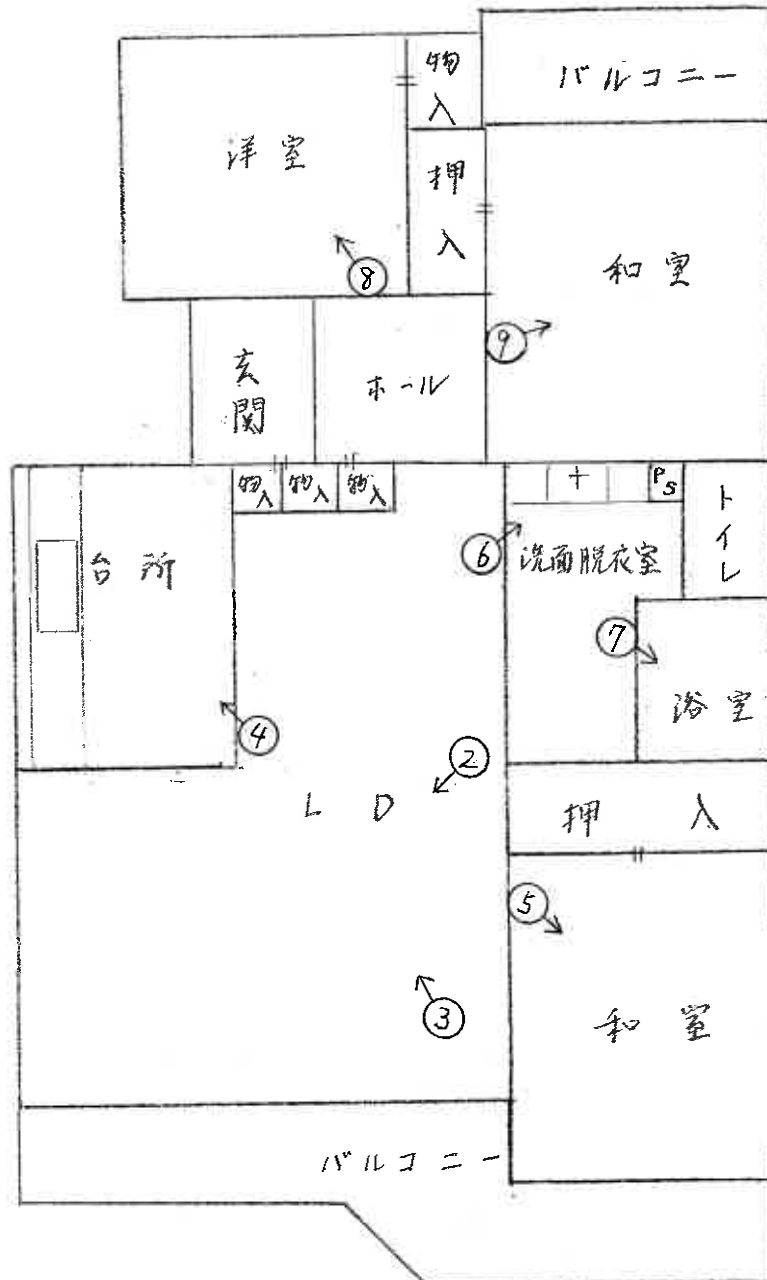
縮尺 1/250

申請人

1/1500

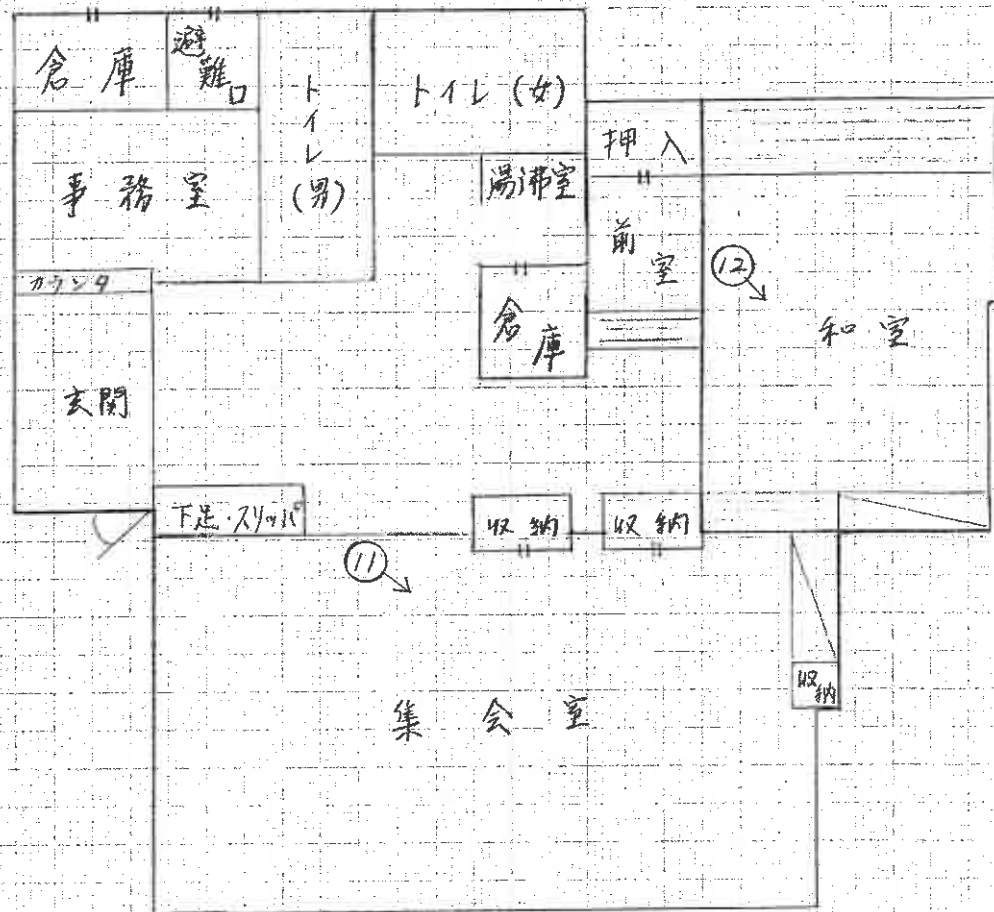
(北宮師郡鷺宮町核田3丁目6番地)

建物見取図

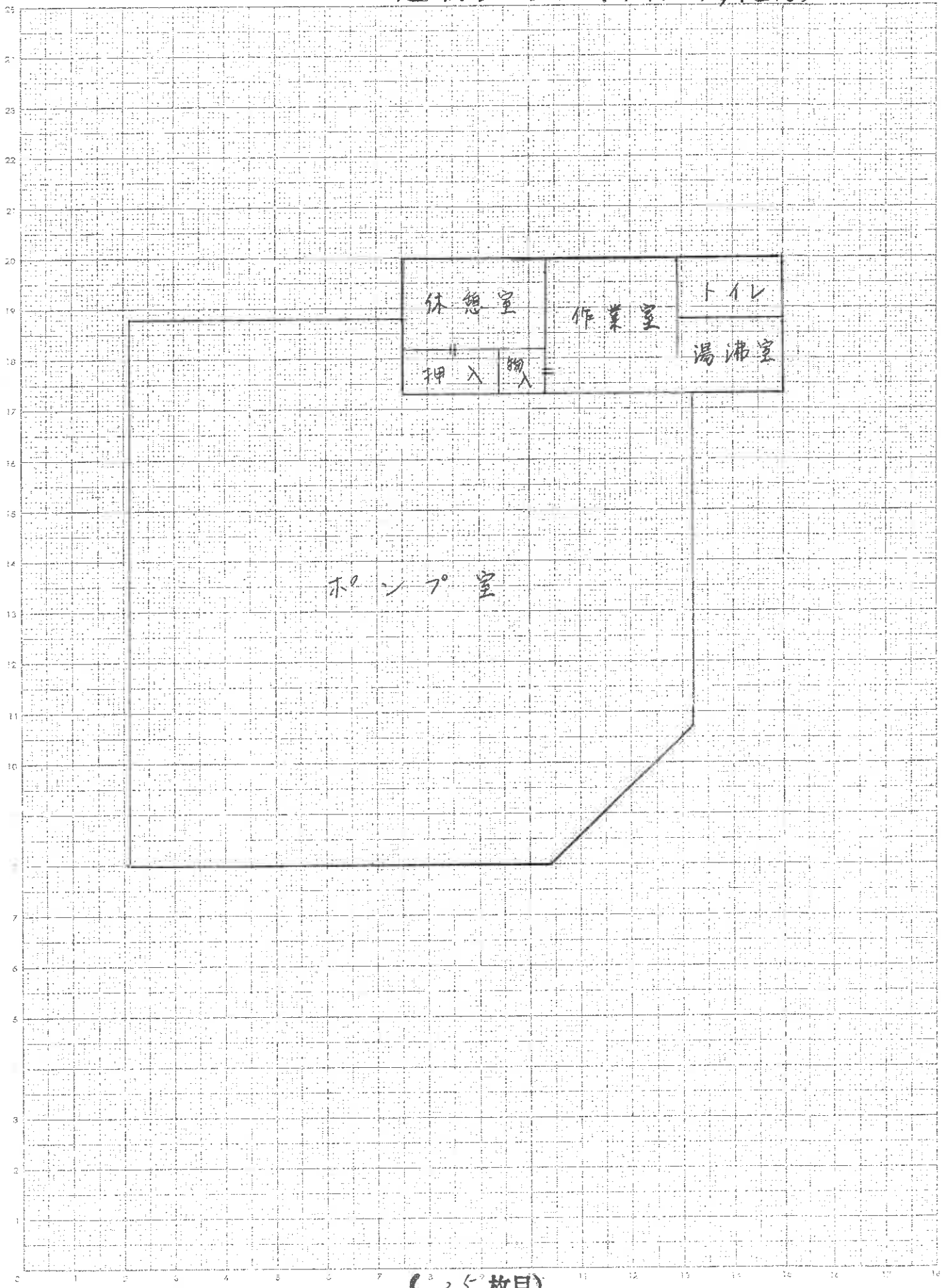


♂ 写真撮影位置

建物見取図 (物件2)



建物見取図 (物件2の附属建物)



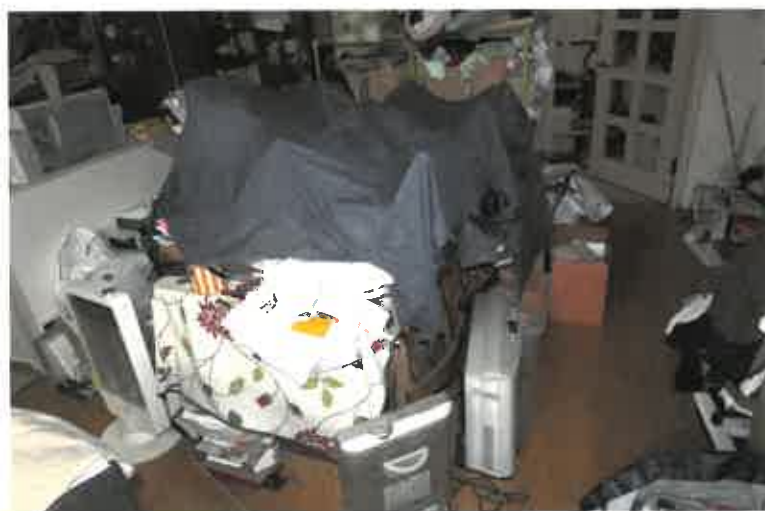
(25枚目)



①



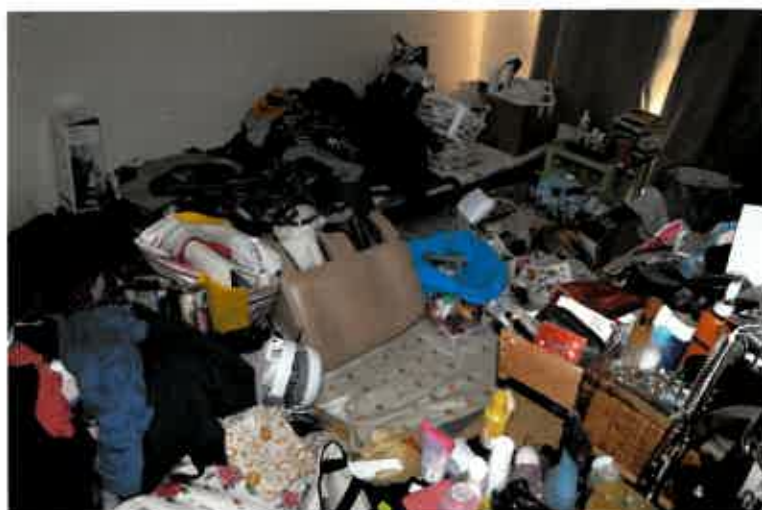
②



③



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 7 年（ケ）第 223 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 12 月 11 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 久喜市桜田三丁目 7番地

建物の名称 東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅第七一貳号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 桜田三丁目 7番の65

建物の名称 501

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 89.14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 久喜市桜田三丁目4番

地 目 宅地

地 積 19733.25平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久喜市桜田三丁目6番

地 目 宅地

地 積 11792.41平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 久喜市桜田三丁目7番

地 目 宅地

地 積 15284.97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 4680万7140分の8万8000

所有者 A

2 所 在 久喜市桜田三丁目 6番地

家屋 番号 6番136

種 類 事務所 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 123.41平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 ポンプ室

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺平家建

床 面 積 127.29平方メートル

共有者 A 持分45849870分の89140



第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 4, 6 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 持 分	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	ＪＲ宇都宮線「東鷲宮」駅の東方約450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	旧住宅・都市整備公団により開発された、板状型マンションが建ち並ぶ住宅団地（東鷲宮ニュータウン駅前通り）。最寄り駅である東鷲宮駅東口周辺では、令和6年9月にスーパーマーケット「ヤオコー東鷲宮店」が開店しており、15階建の分譲マンションが令和8年1月に竣工予定である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 50% 150% なし 鷲宮産業団地地区地区計画（低層・中層住宅街区）
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	46,810.63㎡（符号1～3合計） ほぼ整形 概ね平坦 特になし
主 要 な 接 面 道 路 の 状 況	南側約12m～16m舗装市道にほぼ等高接面するほか、団地内及び周囲に約6m～12mの舗装市道が配置されている（いずれも建築基準法上の道路）。	
土地の利用状況等	団地内は、物件1建物のほか、複数棟の5階建マンションと物件2（集会所及び管理事務所）、物件2の附属建物符号1（受水槽ポンプ室）の敷地として利用されている。	
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	洪水によって想定される浸水深（想定最大規模）3m～5m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅第七一式号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数30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）：昭和58年8月25日新築 経過年数：約42年 経済的残存耐用年数：約8年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 その他：特になし
設備等	エレベーターなし 屋外駐車場、駐輪場等
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：東鷲宮ニュータウン駅前通り住宅管理組合 管理会社：日本総合住生活(株) 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	物件2建物は集会所及び管理事務所として、物件2建物の附属建物 符号1は受水槽ポンプ室として、団地居住者のために利用されて いる。 令和7年11月から令和8年3月にかけて、屋上防水改修工事が予定 されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：5階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、その他 床：フローリング、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：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：5,700 円（月額） 修繕積立金：8,520 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年10月6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	なし

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ	価格比
1	270,000	89.14	—	0.13	3,130,000	99.60%
2	240,000	123.41	89,140/45,849,870	0.11	6,000	0.20%
2 附属建 物1	240,000	127.29	89,140/45,849,870	0.11	7,000	0.20%
建物価格（合計）					3,143,000	100.0%

※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

物件1のエ 現価率：

経過年数約42年、経済的残存耐用年数約8年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $8 / (42 + 8) \times (1 - 0.2)$

物件2のエ 現価率：

経過年数約43年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%
(計算式) $7 / (43 + 7) \times (1 - 0.2)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格等を次のとおり求めた。

土地の 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 または共有持分割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ× オ
1・2・3	71,900	0.70	46,810.63	1.0	88,000/46,807,140	4,430,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 久喜-10

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,400\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/104.5 \times 100/99 \div 71,900\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：規模過大（構内道路・緑地等の負担が大きい）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。

物件 番号	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	構成比
1	3,130,000	4,412,000	1.0	0.93	7,010,000	99.4%
2	6,000	9,000	1.0		20,000	0.6%
2 附属建 物1	7,000	9,000	1.0		20,000	
積算価格 (合計)					7,050,000	100.0%

イ 敷地権価格：前記②敷地権価格を物件1～3の建物価格比により按分した。

$$4,430,000\text{円} \times \left\{ \begin{array}{l} 99.6\% = 4,412,000\text{円} \\ 0.2\% = 9,000\text{円} \\ 0.2\% = 9,000\text{円} \end{array} \right.$$

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南二面開口部屋を標準とし、階層別(5/5階)・位置別(南向き三面開口部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 物件1の収益価格の試算（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	
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (8.3 %)			
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,471,182	633,760	8.8	6,985,764 円	0.7873	5,499,892	6,970,000 円
(21.1 %)					(78.9 %)	(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

$$1 \div (1 + 8.3\%)^3 = 0.7873$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、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	7,050,000	1.00	7,050,000
② 収 益 価 格			6,970,000
③調整後の価格	7,040,000		

イ 占有減価修正：なし

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格（円） ア	構成比 イ	按分後の価格（円） ア×イ
1	7,040,000	99.40%	7,000,000
2	7,040,000	0.60%	40,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、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。

物件 番号	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
1	7,000,000	1.0	0.7	0.95		4,660,000
2	40,000	1.0	0.7	0.95		30,000
一括価格(合計)						4,690,000

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

基準地価格(久喜-10)

所在：久喜市桜田4丁目12番8「0」

価格：74,400円/㎡

位置：JR宇都宮線「東鷲宮」駅約800m(道路距離)

価格時点：令和7年7月1日

地積：196㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接面道路：南東6.0m市区町村道

用途指定等：第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

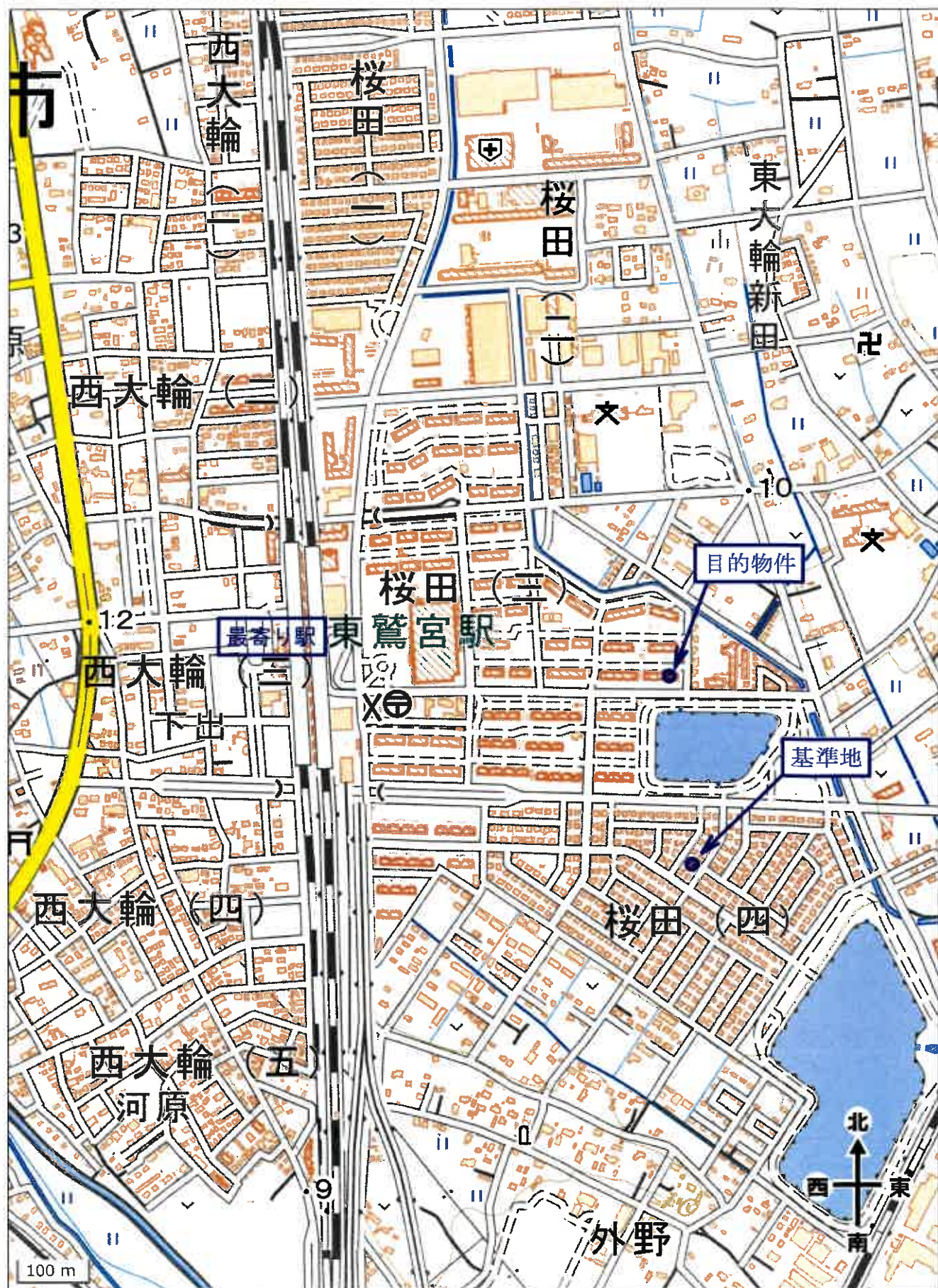
第7 附属資料

1 位置図

2 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



位置図

