

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 2月10日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 2月10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	22,330,000 17,864,000		4,466,000	112,481	18,078



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市笹目南町 1387番地

建物の名称 ウィズ戸田公園老番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目南町 1387番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 87.25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 戸田市笹目南町1387番

地 目 宅地

地 積 5852.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 戸田市笹目南町6542番

地 目 宅地

地 積 2258.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1568226分の9129



物 件 目 録

共有者 A 持分 13分の4
共有者 B 持分 13分の9



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

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】

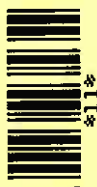
本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 戸田市笹目南町 1387番地

建物の名称 ウィズ戸田公園壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目南町 1387番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 87.25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 戸田市笹目南町1387番

地 目 宅地

地 積 5852.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 戸田市笹目南町6542番

地 目 宅地

地 積 2258.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1568226分の9129



物 件 目 録

共有者 A 持分 $\frac{13}{4}$ 分の4
共有者 B 持分 $\frac{13}{9}$ 分の9



令和 7年(ケ)第 269号
令和 7年11月28日受理
令和 7年12月 9日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 戸田市笹目南町 1387番地

建物の名称 ウィズ戸田公園壹番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目南町 1387番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 87.25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 戸田市笹目南町1387番

地 目 宅地

地 積 5852.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 戸田市笹目南町6542番

地 目 宅地

地 積 2258.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1568226分の9129

(1枚目)の1



物 件 目 録

共有者	A	持分 1.3 分の 4
共有者	B	持分 1.3 分の 9



(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
■ A (債務者兼所有者)	本件建物は私と私の長男 B が住居として使用しています。 私の住民票は東京都板橋区の方に移していますので、近いうちに同板橋区の住所に住む予定です。
■ B (債務者兼所有者)	上記 A の陳述と同じ。 同建物洋室床の一部 (写真④) は、溢した水が床板に浸み込んで、その上に椅子があったので、椅子の足で床板の表面が削れてしまいました。 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

執 行 官 の 意 見

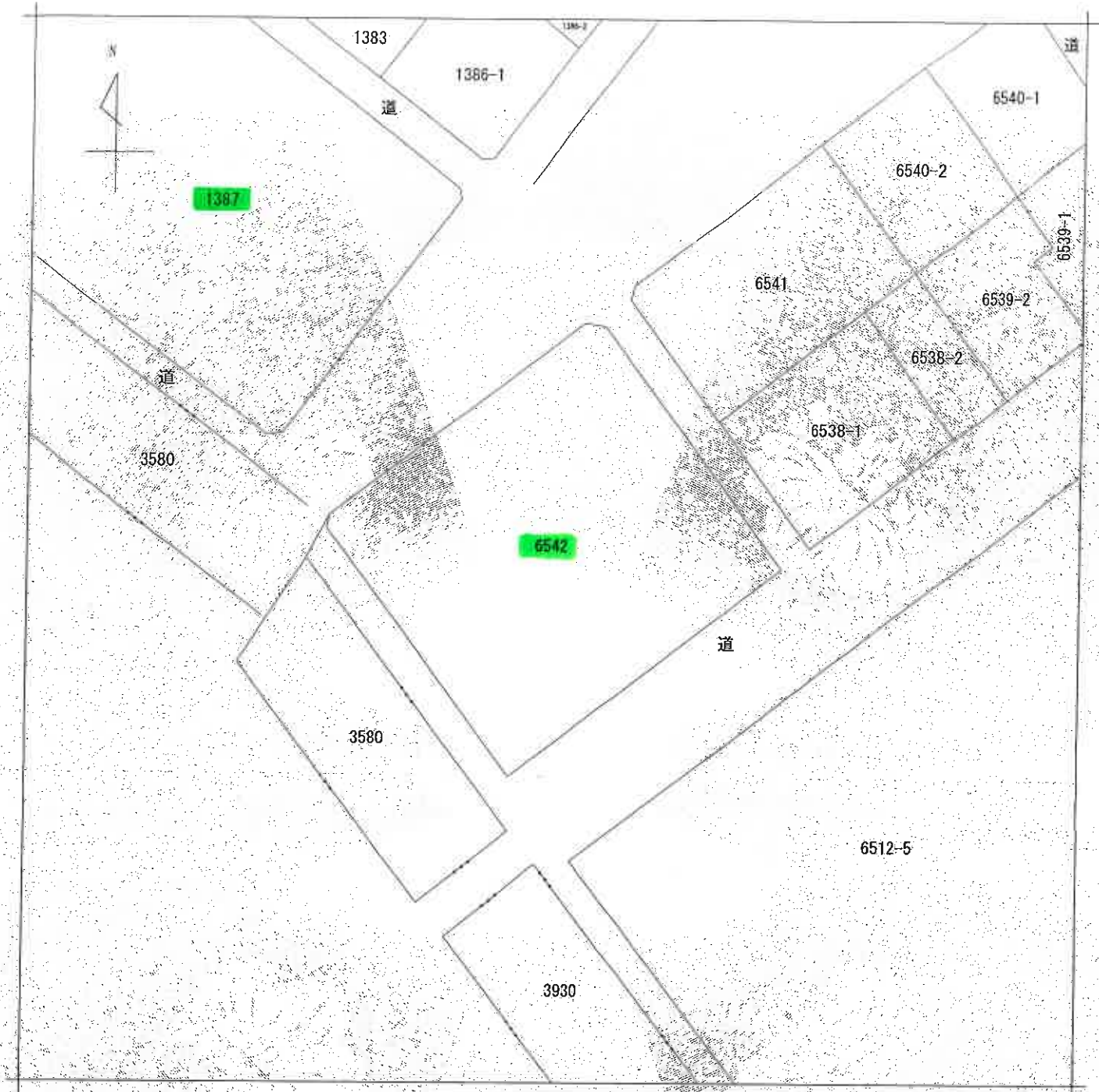
- 本件建物内は関係人らの陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人らの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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
7 年12月 1 日 (月) 11 : 50 - 12 : 07	目的物件所在地	目的物件特定, A (債務者兼所有者) と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
7 年12月 1 日 (月) 16 : 42 - 16 : 50	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7 年12月 4 日 (木) 13 : 55 - 14 : 50	目的物件所在地	上記 A 及び B (債務者兼所有者) 立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(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。



A 大字下笹目
B 大字下笹目
C 大字下笹目

請求部	所在	戸田市笹目南町				地番	6542番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和30年1月20日				備付年月日(原図)	昭和30年10月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日

さいたま地方方法務局

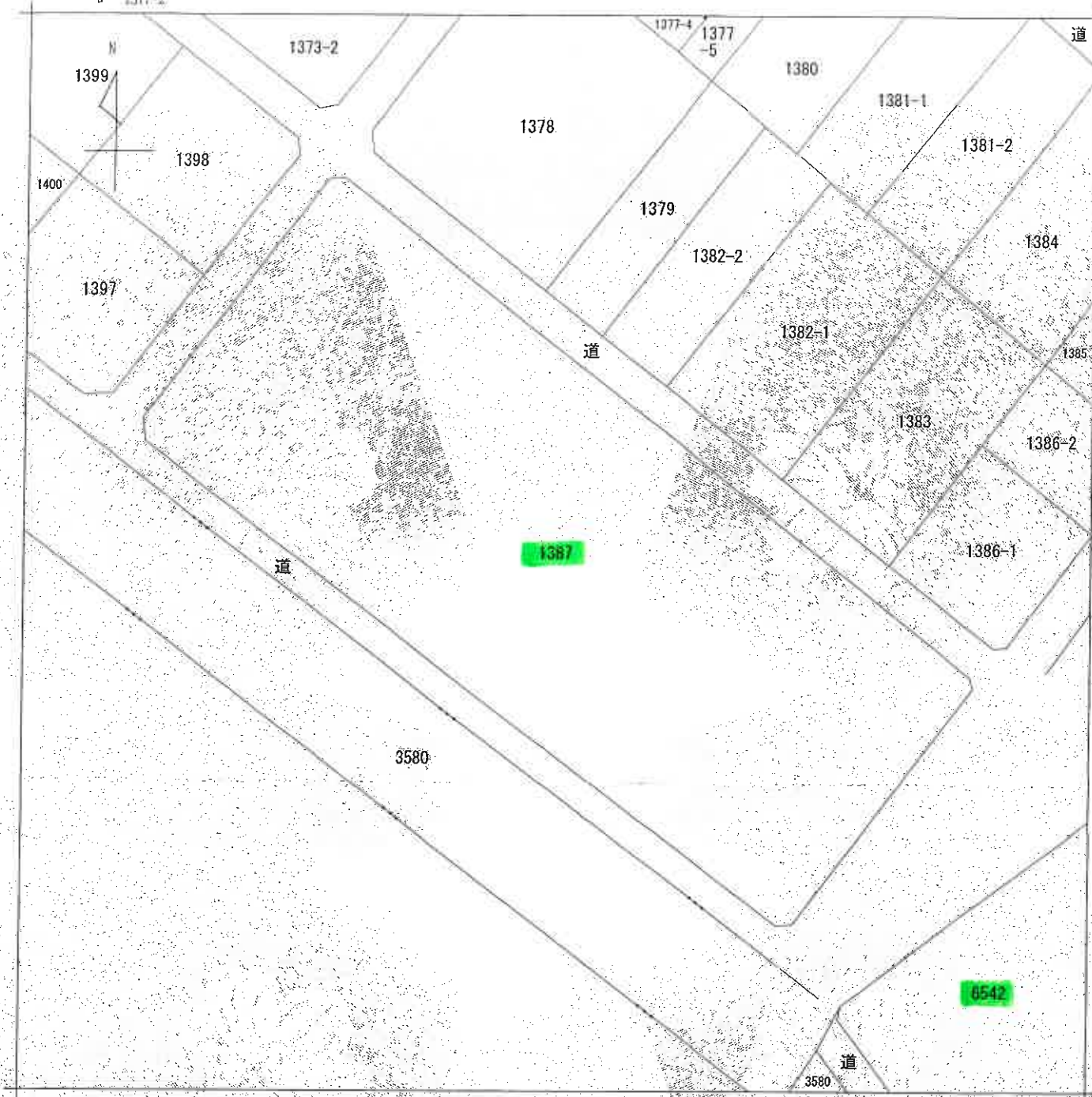
登記官

請求番号：29-3

(1/1)

(6 枚目)

イ 1346
B 1377-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字下笹目
B 笹目南町

請求部分	所在	戸田市笹目南町			地番	1387番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	昭和30年1月20日			備付年月日(原図)	昭和30年10月1日			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。

A3判をA4判に縮小

令和7年9月11日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：29-2
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成15年9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。
令和7年9月11日 さいたま地方裁判所

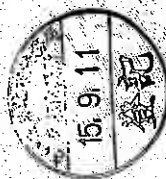
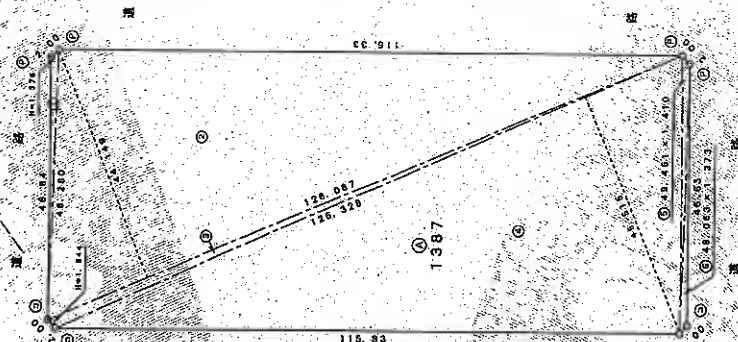
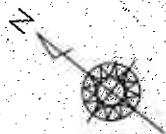
登記官

(8 枚目)

0011674

地 積 測 量 図

地 番	1387番
土地の所在	戸 田 市 菟 目 南 町



求 積 表

地 番 ④ 1387			
符 号	庭 庭 辺	高 さ	倍 面 積
①	48.280	1.376	66.433280
②	126.087	44.149	5566.614963
③	126.087	1.844	232.504428
④	126.087	45.515	5704.303920
⑤	48.461	1.410	69.740010
⑥	48.063	1.373	65.980489
合 計			11705.687100
合 計 面 積			5852.7935500
			5852.79 ㎡

A3判をA4判に縮小

凡 例	① 石	② 杭	③ 境界線の種類	④ 境界線の印
⑤	コンクリート杭	⑥	金属板	⑦
⑧	アラスチック杭	⑨	金属板	⑩

作 製 者

土地家屋調査士

5 年 9 月 3 日 作製

(埼玉土地家屋調査士会所属)

申 請 人

縮 尺

1 / 1000

0011705

地積測量

6542番

町南田反

申請人

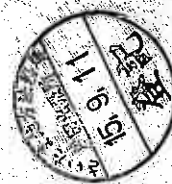
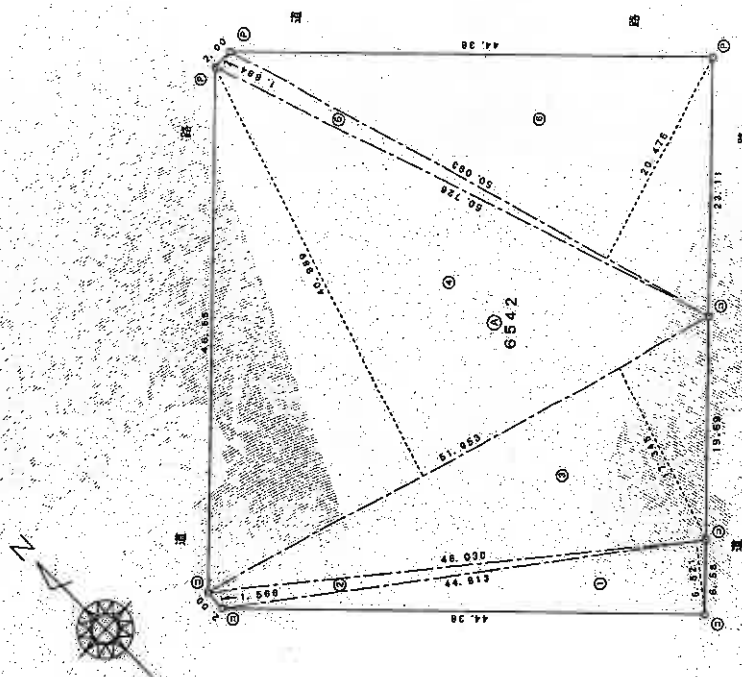
箱尺

500

A3判をA4判に縮小

地 址	④	6542	座 迈	高 丈	体 积 方
①			44.813	6.521	292.255673
②			46.030	1.566	72.082990
③			51.953	17.346	901.124788
④			51.953	40.989	2120.501617
⑤			50.726	1.894	95.567794
⑥			50.093	29.475	1025.664175
			合 计		4516.156614
合 计			座 迈		2258.0784070
			体 积 方		2258.07

求 積 吸



⑥	石	杭	②	金	⑤	刻
⑦	コンクリート杭	③	金	⑥	印	
⑦	プラスチック杭	④	金	⑦		

凡例

製作者

土庫製鉄工業

昭和59年9月3日(製)

作者

1995年9月3日(作製)

(一) 王士禛《池北偶談》

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月11日 さいたま地方法務局

类品组

(9 枚目)

登記年月日：平成16年11月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月11日 さいたま地方方法務局

登記官

(10 枚目)

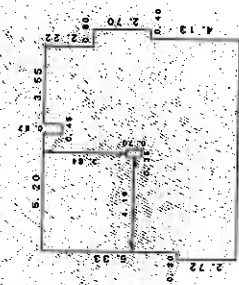
各階平面図

0120492

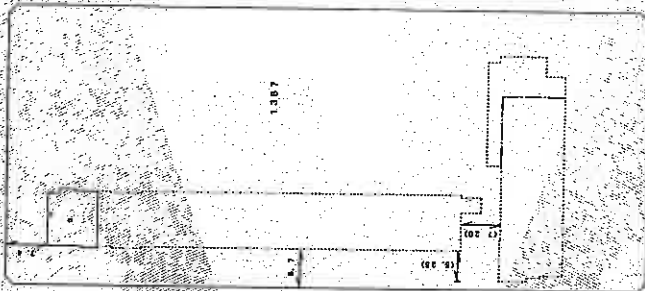
建物図面

家屋番号
1387番の701

建物の所在
戸田市笹目南町1387番地



(写真位置○)



求積数

0.30	x	2.72
5.20	x	0.87
8.20	x	8.18
3.55	x	0.87
0.40	x	8.82
0.40	x	2.70
-0.35	x	0.70
計		87.2515

床面積 87.25 m²



A3判をA4判に縮小

作製者

土地家屋調査士

〒330-0801 さいたま市中央区

平成28年10月22日(作製)

縮尺

1/250

申請人

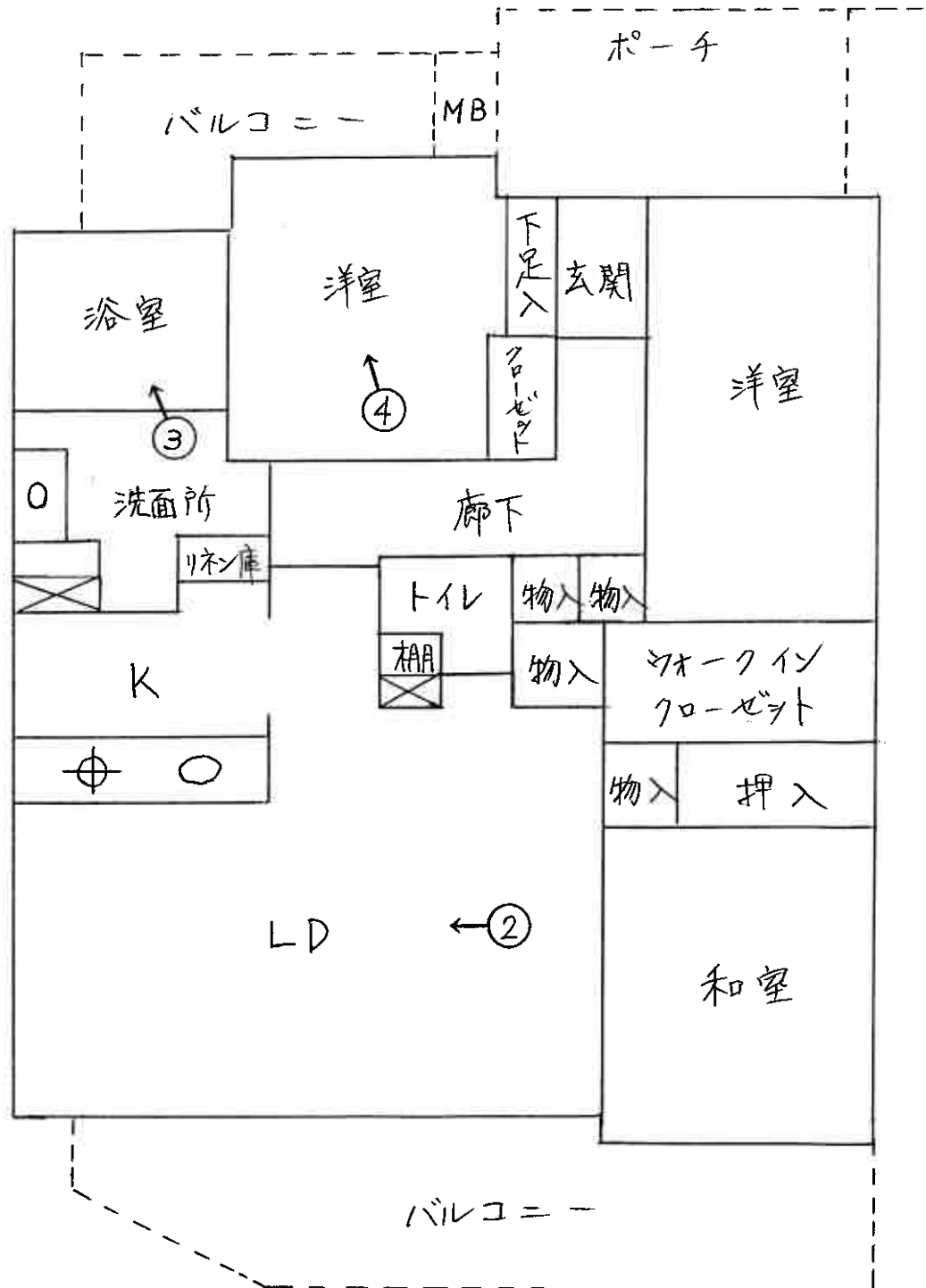
縮尺

1/1000

建物見取図



(写真位置♂)





①



②



③



④

(13 枚目)

令和 7 年（ケ）第 2 6 9 号

令和 7 年 1 2 月 4 日 現地調査

令和 7 年 1 2 月 1 5 日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市笹目南町 1387番地

建物の名称 ウィズ戸田公園老番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目南町 1387番の701

建物の名称 701

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 87.25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 戸田市笹目南町1387番

地 目 宅地

地 積 5852.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 戸田市笹目南町6542番

地 目 宅地

地 積 2258.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1568226分の9129

物 件 目 録

共有者	A	持分 1 3 分の 4
共有者	B	持分 1 3 分の 9

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物 件 1	金 2 2,3 3 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、内覧制度を利用しなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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通り	
番号	特 記 事 項		
	な し		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 本件マンションの敷地権の目的である土地の符号1の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	目的物件は、戸田市の南西部にある笹目南町地内に存し、最寄りのJR埼京線「戸田公園」駅から西方へ約 2.4km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、大中規模の工場や配送センターが建ち並ぶ中にマンションも見られる住工混在地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	・ 第2種高度地区（建物高さの最高限度は30m） ・ 戸田市景観計画・景観条例
画 地 条 件	規 模：5,852.79㎡	
土地の符号1	形 状：長方形	
	地 勢：ほぼ平坦	
	日 照：概ね良好	
接面道路の状況	北西側：幅員約 5.5mの舗装市道とほぼ等高接面 北東側：幅員約 5.5mの舗装市道とほぼ等高接面 南東側：幅員約 5.5mの舗装（レンガ調）市道とほぼ等高接面 ※上記各市道は何れも建築基準法上の道路である。なお南西側を流れるさくら川との間にも幅員約 5.5mの舗装道路が整備されているが、これは当該河川の一部であり建築基準法上の道路には該当しない。また自動車は進入できない。	
土地の利用状況	◇本件マンション（ウィズ戸田公園壺番館）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)本件マンションは上記南東側市道の対面に存する符号2の土地も併せて敷地としている。 (b)上記さくら川は普通河川（河川法上の河川ではない）であり、河川保全区域の該当はない。	

1-2 本件マンションの敷地権の目的である土地の符号2の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	目的物件は、戸田市の南西部にある笹目南町地内に存し、最寄りのＪＲ埼京線「戸田公園」駅から西方へ約 2.4km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、大中規模の工場や配送センターが建ち並ぶ中にマンションも見られる住工混在地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	6 0 %
	容 積 率	2 0 0 %
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	・ 第 2 種高度地区（建物高さの最高限度は30m） ・ 戸田市景観計画・景観条例
画 地 条 件	規 模：2,258.07㎡	
土地の符号2	形 状：正方形	
	地 勢：ほぼ平坦	
	日 照：概ね良好	
接面道路の状況	南東側：幅員約15mの舗装県道とほぼ等高接面 北東側：幅員約 5.5mの舗装市道とほぼ等高接面 北西側：幅員約 5.5mの舗装（レンガ調）市道とほぼ等高接面 ※上記県市道は何れも建築基準法上の道路である。なお南西側を流れるさくら川との間にも幅員約 5.5mの舗装道路が整備されているが、これは当該河川の一部であり建築基準法上の道路には該当しない。また自動車は進入できない。	
土地の利用状況	◇本件マンションに関連する目的外の一棟のマンション（ウィズ戸田公園貳番館）の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特 記 事 項	(a)本件マンションは上記北西側市道の対面に存する符号1の土地も併せて敷地としている。 (b)上記さくら川は普通河川（河川法上の河川ではない）であり、河川保全区域の該当はない。	

2 建物の概況

(1) 物件1の建物の概要

《一棟の建物の概要》

マンション名	ウィズ戸田公園壹番館	
建物の用途	共同住宅（戸数151戸）※貳番館は55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16年10月13日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約29年	
構造	鉄筋コンクリート造、11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	駐車場、自転車置場、バイク置場、エレベーター2基 オートロック、管理事務所	
建物の品等	使用資材：普通 施工程度：普通	
管理の形態等	管理組合：ウィズ戸田公園管理組合 管理会社：株式会社フージャースリビングサービス 管理形態：日勤	
管理の状況	普通	
特記事項	※特になし	

《専有部分の概要》

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階 層 : 7 階 主要開口部の方位：南西向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ (87.25㎡)	
間 取 り	3 L D K ※南西側にメインバルコニーがあるほか、北西側及び北東側にも小規模なバルコニーがある。	
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、畳敷、その他
	設 備	電気、ガス、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費	: 15,200円（月額）
	修繕積立金（団地）	: 7,090円（月額）
	修繕積立金（壱番館）	: 19,530円（月額）
	滞 納 額	: なし（令和 7年12月 4日現在） ※なお、詳細は執行官の現況調査報告書を参照のこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇建物所有者らが住居として使用している。	
特 記 事 項	(a)室内は近年にリフォームがなされているものと見受けた。 (b)北東側のバルコニー脇の洋室について、床面のフローリングが一部損傷している。	

第5 評価額算出の過程

〔物件1の評価〕

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
370,000	87.25	0.52	16,790,000

※試算表における試算結果である総額（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）

ア 再調達原価：比較的近年にリフォームがなされていることを考慮した。

イ 専 有 面 積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数21年、経済的残存耐用年数29年
観察減価率（建物の現況と中古建物の市場性も考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \text{（計算式）} \quad \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{21 + 29} \times \text{（観察減価）} \times (1 - 0.10) \div 0.52 \\
 & \quad \quad \quad \text{（経過年数）} \quad \quad \quad \text{（経済的残存耐用年数）}
 \end{aligned}$$

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	標準面地価格 （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	205,000	1.05	5,852.79	1.00	$\frac{9129}{1568226}$	7,330,000
合 計 額						7,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地：戸田 9-2

$$\begin{array}{cccccc} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} & \\ 199,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = & 205,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 ： 基準地の所在する地域と対象地域は同一である。

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～三方で道路に接面する外、南西側にも道路と河川があり、開放されている。

減価要因～特になし

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。

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
2	205,000	1.06	2,258.07	1.00	9129 1568226	2,860,000
合 計 額						2,860,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）は上記アのとおり

イ 個 別 格 差 ： 増価要因～三方で道路に接面する外、南西側にも道路と河川があり、開放されている。
また、南東側県道の幅員で優る。

減価要因～特になし

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
16,790,000	10,190,000	1.2	1.04	33,670,000

イ 敷地権価格： $\begin{matrix} \text{(符号1)} \\ 7,330,000\text{円} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{(符号2)} \\ 2,860,000\text{円} \end{matrix} = 10,190,000\text{円}$

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：5階の南西向き中間室を標準とした場合、7階にある目的物件は階層で優る。また南西と北西の角部に位置することから、位置別においても優る。

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符号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	正味復帰価格の現価					収益価格 (円)
	4年目期末 正味純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $I \div u \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (5.7%)	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ		ア+カ
円 2,465,534 (15.9%)	円 987,660	6.2%	15,452,100円	0.8468	13,084,838 (84.1%)	15,550,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.7\%)^3 \div 0.8468$$

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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、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、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて調整後価格を査定し、さらに所要の補修正等を行って競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	33,670,000	1.00	33,670,000
② 収 益 価 格			15,550,000
③ 調 整 後 の 価 格	31,900,000		

イ 占有減価修正：不要と判断した。

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
31,900,000	1.00	0.70	1.00		22,330,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第 6 参考価格資料

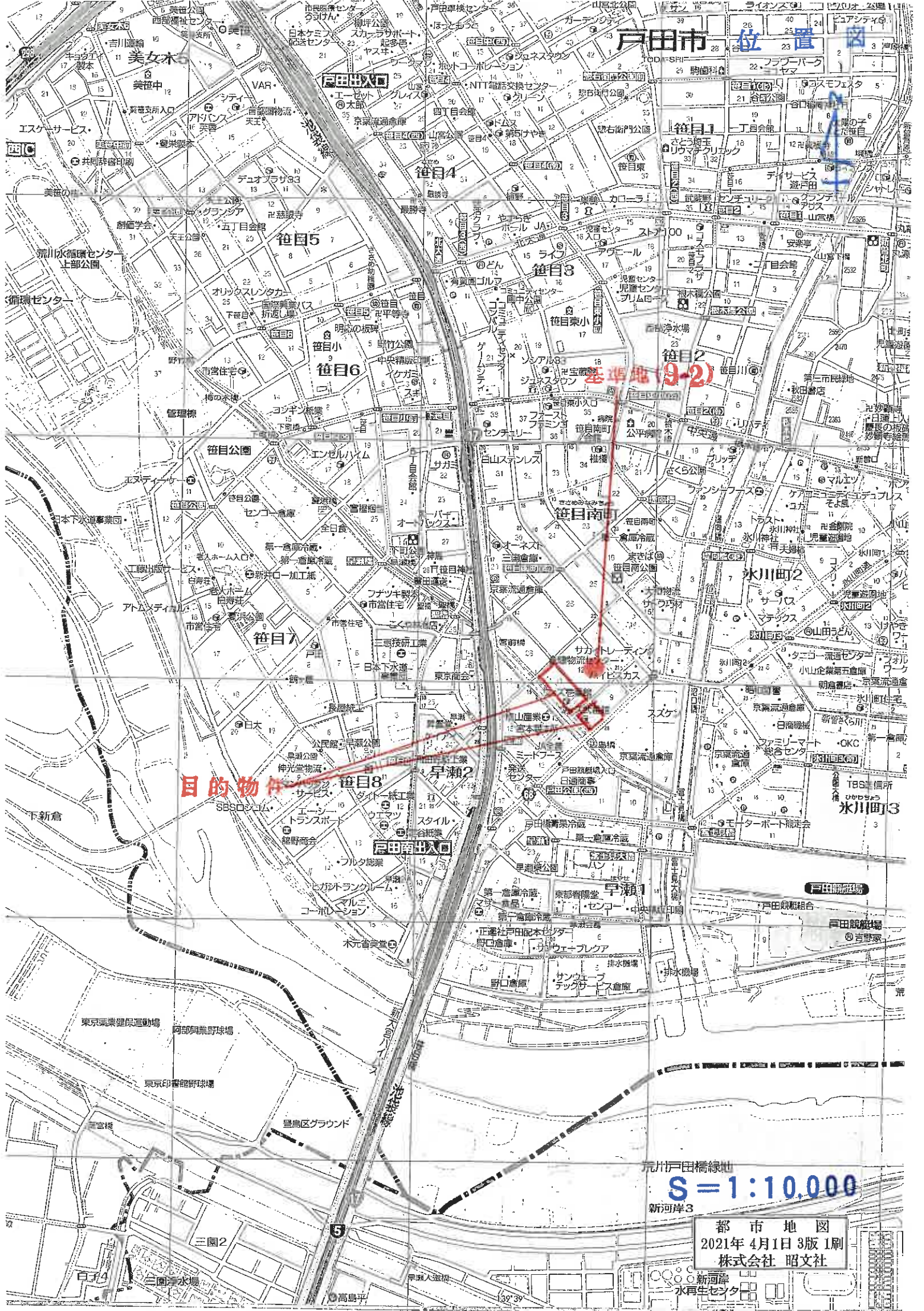
基準地価格	(戸田 9 - 2)
所在地	戸田市笹目南町1384番「笹目南町12-24」
価格	199,000 円/㎡
位置	J R 埼京線「戸田公園」駅約 2.5km (道路距離) に位置する。
価格時点	令和 7 年 7 月 1 日
地積	743㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	北東側 5m市道に接面
用途指定等	準工業地域 (建蔽率60%、容積率 200%)
地域の概要	工場、倉庫、一般住宅が混在する工業地域

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

以 上

戸田市 位置図



目的物件

基準地(9-2)

S=1:10,000

都市地図
2021年 4月1日 3版 1刷
株式会社 昭文社

1346
1377-2



目的物件

1387

6542

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭にした不図面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情報を記載した図面です。



A 大字下等目
B 目見可

部 分	所 在	戸田市さいたま市		地 番	1387番	
出 力 尺 寸	1/600	縮 度 区 分	座標系 番号又は 記号	分 類	地図に準ずる図面	縮 小 土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和30年1月20日		縮 付 年 月 日 (原図)	昭和30年10月1日		補 記 事 項

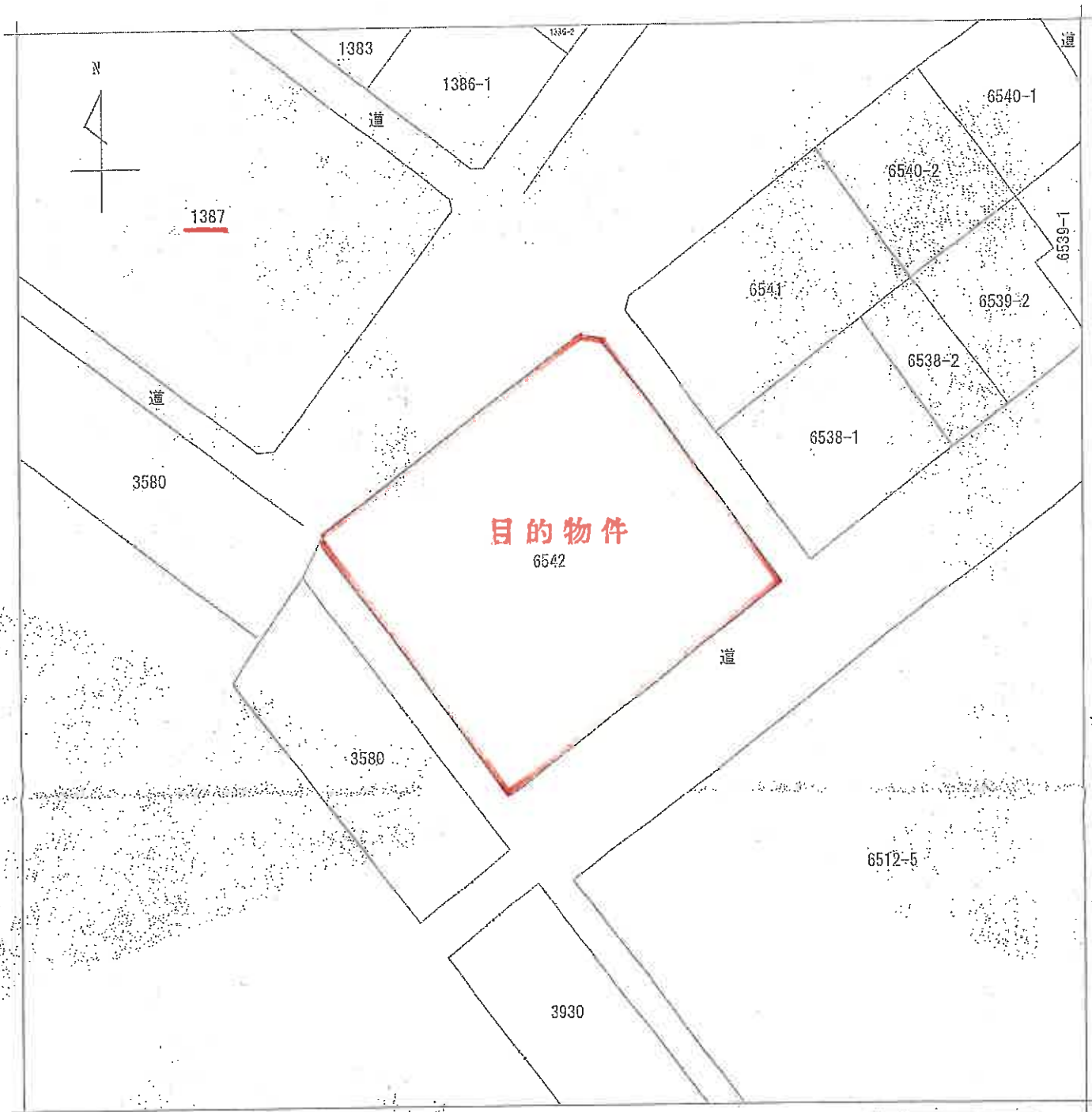
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月11日
さいたま市地方法務局
登記官

請求番号: 29-2



A3をA4に縮小コピー



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 大字下菅目
B 大字下菅目
C 大字下菅目

請 求 部 分	所 在	戸田市菅目南町				地 番	6542番	
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和30年1月20日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和30年10月1日		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。

令和7年9月11日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号 29-3

A3をA4に縮小コピー

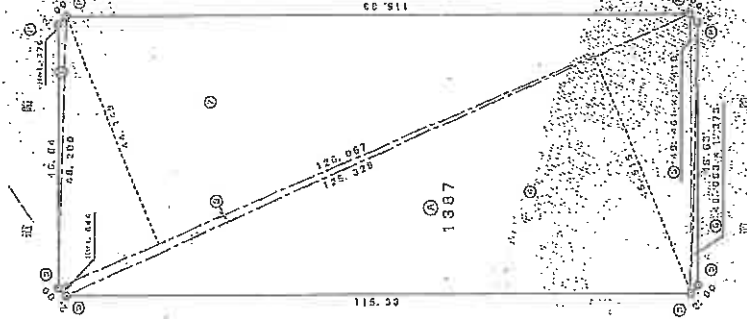
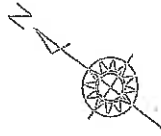
登記年月日：平成15年9月11日

0011674

地積測量図

地番 1387番

土地の所在 戸田市役所南町



求積表

地番	④ 1387	延	高	積
①	48.200	1.276	66.433200	
②	126.087	44.143	5566.614063	
③	126.087	1.944	232.504428	
④	126.328	45.515	5704.303920	
⑤	49.481	1.410	69.740010	
⑥	48.063	1.373	65.980489	
合計	11705.887100			
合計面積	5852.79		m ²	

図号	地番	図名	図の種別	図の作成者
15.9.11	1387	地積測量図	測量	測量士
例	①	測量士	測量士	測量士
②	測量士	測量士	測量士	測量士
③	測量士	測量士	測量士	測量士
④	測量士	測量士	測量士	測量士
⑤	測量士	測量士	測量士	測量士
⑥	測量士	測量士	測量士	測量士

作成者 土地家屋調査士

1000

A3をA4に縮小コピー

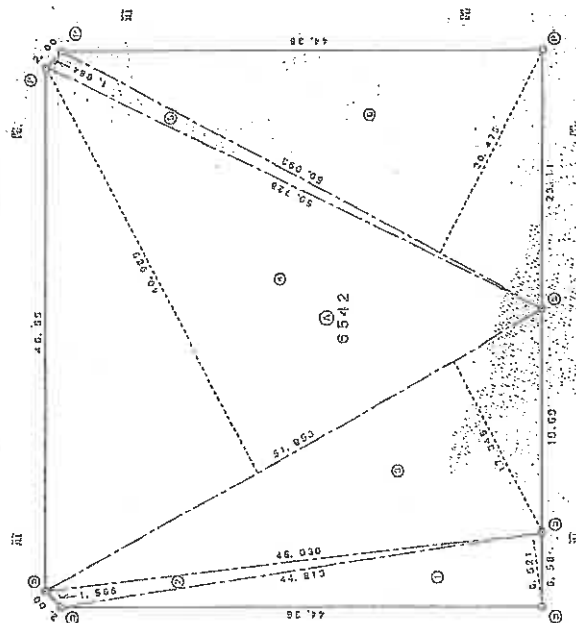
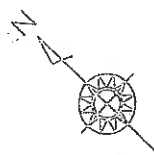
登記年月日：平成15年9月11日

0011705

地積測量図

地番 6542番

土地の所在 戸田市経目南町



求積表

地番	⑤ 6542	延面積	延面積
①	44.813	6.521	292.225573
②	46.030	1.566	72.002080
③	51.953	17.345	501.124785
④	51.953	40.989	2120.501517
⑤	56.726	1.894	95.507704
⑥	50.093	20.479	1025.654175
合計			4316.156014
合計面積			2259.0784070
合計地積			3250.07



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の白線	記号	境界線の黒線
①	①	境界線	②	境界線	③	境界線
②	②	境界線	④	境界線	⑤	境界線
③	③	境界線	⑥	境界線	⑦	境界線

作製者

土地家屋調査士

平成15年9月3日

申請人

縮尺

1/500

(埼玉県土地家屋調査士会)

図面作成日：平成16年11月15日

0120492

各階平面図

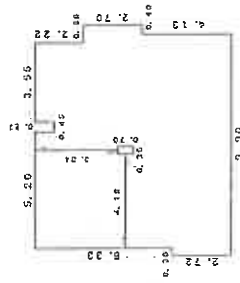
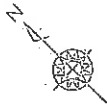
家図番号

笹目南町
1387番の701

建物図面

建物の所在

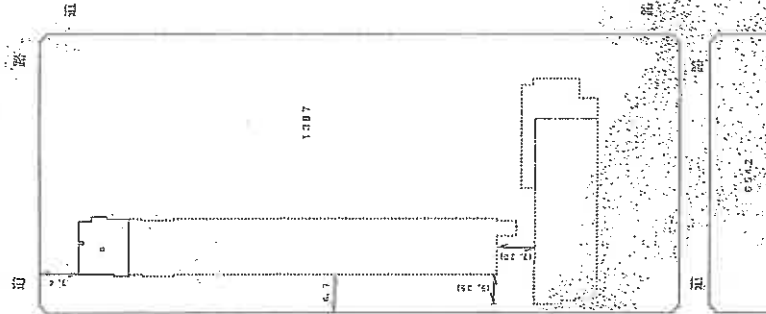
戸田市笹目南町1387番地



求積表

0.30	x	2.72	=	0.8160
5.20	x	0.87	=	4.5240
9.20	x	6.18	=	56.6160
3.55	x	0.87	=	3.0885
0.40	x	6.83	=	2.7320
0.40	x	2.70	=	1.0800
-0.35	x	0.70	=	-0.2450
計			87.2515	

床面積 87.25 m²



1250の存する角分 7/35

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000