

## 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。

令和7年（ケ）第240号

## 注 意 書

現況調査報告書及び評価書については、先行事件（令和7年（ヌ）第113号）の現況調査報告書（令和7年12月8日付）及び評価書（令和7年12月12日付）をご覧くださいこととなります。

なお、本ファイルは令和7年（ケ）第240号についてのものですので、入札の際には、事件番号に誤りがないか、再度ご確認ください。

さいたま地方裁判所第3民事部不動産執行係

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月17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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 20番地8

建物の名称 グリーンミュキ吉野町

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町二丁目 20番8の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.83平方メートル

#### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区吉野町二丁目20番8

地 目 宅地

地 積 1730.50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 330330分の8209





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 20番地8

建物の名称 グリーンミュキ吉野町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町二丁目 20番8の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.83平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区吉野町二丁目20番8

地 目 宅地

地 積 1730.50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 330330分の8209



令和7年(ヌ)第 113号  
令和7年10月27日受理  
令和7年12月 8日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 関田 暁彦

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 20番地8

建物の名称 グリーンミュキ吉野町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町二丁目 20番8の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.83平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区吉野町二丁目20番8

地 目 宅地

地 積 1730.50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 330330分の8209



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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 14,600円 修繕積立金 19,040円 ルーフバルコニー使用料 800円 円 円	令和7年11月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R7年1月分～R7年11月分 計399,840円 <input type="checkbox"/> 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	「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

- 1 滞納管理費等照会書に対する管理会社からの回答書に、以下の記載あり。
  - (1) 管理規約の規定に基づき、別途遅延損害金及び違約金を買受人に請求する。
  - (2) 本年3月末に、駐車場の解約あり(月額使用料7,000円)。滞納金総額の中に、駐車場使用料の滞納分(7,000円×3ヶ月分)21,000円が含まれている。
- 2 建物内は、全体的に黄ばみが見られた。日常的な喫煙によるものと思われる。
- 3 415番の土地は、大宮市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、集合ポストの投函口はテープで塞がれていた。テープに「転居済」と手書きされていた。
- 2 第2回臨場（内部調査実施日）の際、以下の状況が認められた。
  - (1) 集合ポストは、第1回臨場の際と同様であった。
  - (2) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
  - (3) 電気メーターは作動しておらず、ガスの供給も停止していた。
  - (4) 建物内において、郵便物や官公署からの通知書、公共料金関係の通知書等、占有状況を示す徴憑は、何ら認められなかった。
  - (5) 建物内の家財は、殆どが搬出されたようである。ベッドやソファ、雑品など、若干の残置物はある。
- 3 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したところ、以下の文書回答があった。
  - (1) 建物の使用者 : 所有者（空き家）
  - (2) 目的建物における不具合（漏水・傾き・湿気による黒カビ他）の有無 : 無
  - (3) 目的建物における事件・事故・火災等の有無 : 無
- 4 以上の状況から、占有関係については2枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月28日(火) 11:00-11:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年11月14日(金) 16:45-16:55	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R7年11月26日(水) 10:30-10:50	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R7年11月26日(水) 12:00-12:10	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
R7年11月26日(水) 16:00-16:05	郵便	債務者に対し占有照会書を郵送
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月26日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

( 5 枚目)



登記年月日：平成15年8月22日

0133631

地積測量図

地番 20-8,-19,-20

土地の所在 さいたま市北区吉野町二丁目



求積表

地番	① 20-8	② 20-19	③ 20-20
符号	◎	◎	◎
底辺	30.76	26.24	10.84
高さ	0.55	12.13	1.34
面積	16.9290	318.2912	14.5256
◎	30.47	27.09	27.38
◎	7.76	0.95	8.39
◎	236.4472	25.7355	229.7182
◎	1.25	18.21	10.37
◎	10.2750	897.0246	319.1886
◎	42.79	34.42	11.93
◎	25.85	15.47	9.86
◎	1106.1215	532.4774	117.6298
◎	12.16	合 計	合 計
◎	9.33	2887.5359	681.0622
◎	50.06	1443.76795	340.53110
◎	8.75	面積	面積
◎	92.3520	1443.76	340.53
◎	合 計	地積	地積
◎	2887.5359	1443.76	340.53
◎	面積	1443.76	340.53
◎	1443.76	地積	340.53
◎	1443.76	㎡	㎡

地番	④ 20-19	⑤ 20-20
符号	◎	◎
底辺	26.24	10.84
高さ	12.13	1.34
面積	318.2912	14.5256
◎	27.09	27.38
◎	0.95	8.39
◎	25.7355	229.7182
◎	18.21	10.37
◎	897.0246	319.1886
◎	34.42	11.93
◎	15.47	9.86
◎	532.4774	117.6298
◎	合 計	合 計
◎	1773.5287	681.0622
◎	面積	面積
◎	898.76435	340.53110
◎	898.76	340.53
◎	㎡	㎡

地番	⑥ 20-19	⑦ 20-20
符号	◎	◎
底辺	27.09	27.38
高さ	0.95	8.39
面積	25.7355	229.7182
◎	18.21	10.37
◎	897.0246	319.1886
◎	34.42	11.93
◎	15.47	9.86
◎	532.4774	117.6298
◎	合 計	合 計
◎	1773.5287	681.0622
◎	面積	面積
◎	898.76435	340.53110
◎	898.76	340.53
◎	㎡	㎡

凡例	境界線の種類	符号	境界線の種類	符号	境界線の種類	符号
◎	石	◎	金網鉄	◎	境界線の種類	◎
◎	コンクリート杭	◎	金網鉄	◎	境界線の種類	◎
◎	境界線の種類	◎	境界線の種類	◎	境界線の種類	◎

作製者

申請人

1/500

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方支庁管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

登記簿

(7 枚目)







①



②



③

(10枚目)

令和7年 (又) 第113号  
令和7年 11月 26日 現地調査  
令和7年 12月 12日 評価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
石 井 依 子

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区吉野町二丁目 20番地8

建物の名称 グリーンミュキ吉野町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 吉野町二丁目 20番8の401

建物の名称 401

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 75.83平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 さいたま市北区吉野町二丁目20番8

地 目 宅地

地 積 1730.50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 330330分の8209



## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金12,290,000円

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称  (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積  (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積  (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	J R 高崎線「宮原」駅の北方約1,700m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅のほか、マンション、企業の営業所等が混在して見られる住宅地域。南方の県道鴻巣桶川さいたま線(旧中山道)沿いに上尾駅と大宮駅を結ぶ路線バス(東武バス)「宮原四丁目」停留所がある。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	1,730.50㎡ ほぼ整形 平坦地 特になし
接面道路の状況	北側約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：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	従前は資材置場等として利用されていたと推察されるが、汚染リスクは不明である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンミュキ吉野町
建物の用途	共同住宅 (総戸数47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17年5月26日新築 経過年数 : 約20年 経済的残存耐用年数 : 約30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 : グリーンミュキ吉野町管理組合 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：4階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記 (75.83㎡) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK + 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：15,400円 (月額、バルコニー使用料800円を含む) 修繕積立金：19,040円 (月額) 滞 納 額：あり (令和7年11月17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	居宅 (空き家) で、ベッドやソファ等若干の動産が残る。
特 記 事 項	南東角部屋で、玄関前に専用ポーチと、東側にルーフバルコニーがある。南側開口部の採光を遮る建物はなく、日照・通風に優る。 キッチン是对面型で、キッチンからもルーフバルコニーに出られる造りとなっている。 但し、室内は、床面等に経年劣化が見られたほか、内壁・天井・建具等の内装全般に喫煙による脂と思われる黄ばみが見られ、クロス張替え等のリフォームが必要と思われる。

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	専有面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	75.83	0.48	12,740,000

※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20年、経済的残存耐用年数約30年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式)  $30 / (20 + 30) \times (1 - 0.2)$

##### ② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
129,000	1.00	1,730.50	1.0	8,209 / 330,330	5,550,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま北-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 130,000\text{円/m}^2 & \times & 101.5/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/98 & \approx & 129,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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（接面道路の幅員）が劣る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
12,740,000	5,550,000	1.0	1.07	19,570,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南中間部屋を標準とし、階層別(4/7階)・位置別(南向き角部屋、ルーフバルコニー)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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 ) エ	( 6.7 % ) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,503,196 ( 17.3 % )	円 646,020	% 7.2	円 8,703,325	円 0.8232	円 7,164,577 ( 82.7 % )	円 8,670,000 ( 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

$$1 \div ( 1 + 6.7 \% )^3 = 0.8232$$

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	19,570,000	1.00	19,570,000
② 収益価格	—		8,670,000
③ 調整後の価格	18,480,000		

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
18,480,000	1.0	0.7	0.95		12,290,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

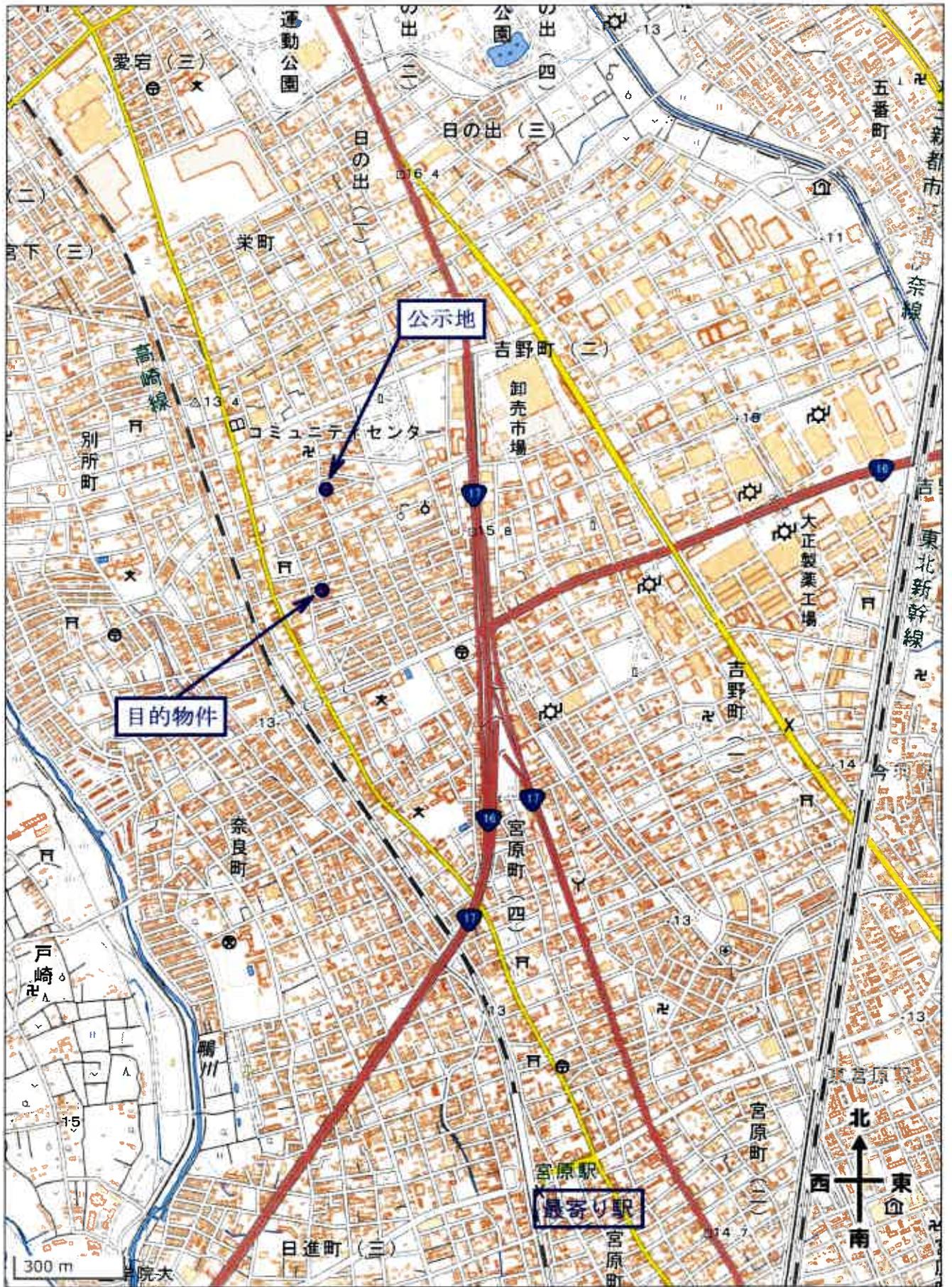
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

## 第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま北-17)  
所 在 : さいたま市北区吉野町2丁目207番18  
価 格 : 130,000円/㎡  
位 置 : JR高崎線「宮原」駅約2,300m(道路距離)  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 151㎡  
供給処理施設 : ガス・水道・下水  
接 面 道 路 : 南東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 : 一般住宅の中に事業所等が見られる住宅地域

## 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



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。

地番区域見出し  
吉野町2丁目

請求部分	所在	さいたま市北区吉野町二丁目		地番	20番8	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和47年9月		備付年月日(原図)		備考	記項
						種類 旧土地台帳附属地図

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管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

地図整理番号: M90977

登記官



A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成15年8月22日

0133631

地積測量図

地番 20-8-19-20

土地の所在 さいたま市北区吉野町二丁目

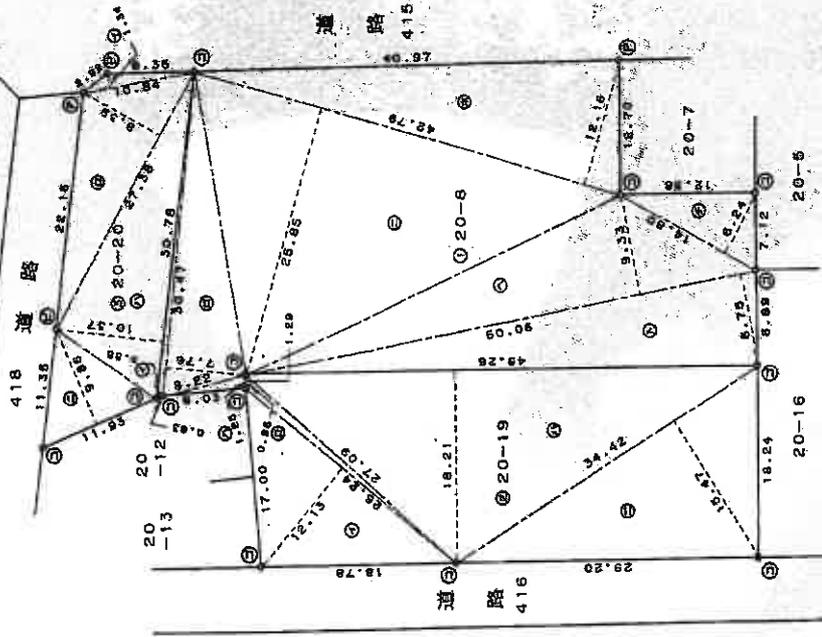


水廻表

地番	① 20-8	辺長	高さ	倍面積
符	①	30.78	0.55	16.9290
符	②	30.47	7.76	236.4472
符	③	8.22	1.25	10.2750
符	④	42.79	25.85	1106.1215
符	⑤	42.79	12.16	520.3264
符	⑥	54.06	9.33	467.0598
符	⑦	60.06	8.75	438.0250
符	⑧	14.80	5.24	92.3520
合計				2987.5359
面積				1443.78795
地積				1443.76 m <sup>2</sup>

地番	① 20-19	辺長	高さ	倍面積
符	①	26.24	12.13	318.2912
符	②	27.09	0.95	25.7355
符	③	49.25	18.21	897.0246
符	④	34.42	15.47	532.4774
合計				1773.5267
面積				886.76435
地積				886.76 m <sup>2</sup>

地番	① 20-20	辺長	高さ	倍面積
符	①	10.84	1.34	14.5256
符	②	27.38	8.39	229.7162
符	③	30.78	10.37	319.1886
符	④	11.93	9.86	117.6298
合計				681.0622
面積				340.53110
地積				340.53 m <sup>2</sup>



凡例	① 石	② 瓦葺	③ 瓦葺	④ 瓦葺	⑤ 瓦葺	⑥ 瓦葺	⑦ 瓦葺	⑧ 瓦葺	⑨ 瓦葺	⑩ 瓦葺	⑪ 瓦葺	⑫ 瓦葺	⑬ 瓦葺	⑭ 瓦葺	⑮ 瓦葺	⑯ 瓦葺	⑰ 瓦葺	⑱ 瓦葺	⑲ 瓦葺	⑳ 瓦葺	㉑ 瓦葺	㉒ 瓦葺	㉓ 瓦葺	㉔ 瓦葺	㉕ 瓦葺	㉖ 瓦葺	㉗ 瓦葺	㉘ 瓦葺	㉙ 瓦葺	㉚ 瓦葺	㉛ 瓦葺	㉜ 瓦葺	㉝ 瓦葺	㉞ 瓦葺	㉟ 瓦葺	㊱ 瓦葺	㊲ 瓦葺	㊳ 瓦葺	㊴ 瓦葺	㊵ 瓦葺	㊶ 瓦葺	㊷ 瓦葺	㊸ 瓦葺	㊹ 瓦葺	㊺ 瓦葺	㊻ 瓦葺	㊼ 瓦葺	㊽ 瓦葺	㊾ 瓦葺	㊿ 瓦葺
製作者	[Redacted]																							作成	平成15年8月8日	製																								
申請人	[Redacted]																							申請	平成15年8月8日	製																								

(埼玉土地家屋調査士会)

登記年月日：平成17年6月16日

0811150

各階平面図

家屋番号 半田吉野町二丁目 20-8-401

建物の所在

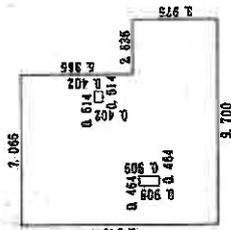
さいたま市北区吉野町二丁目20番地8



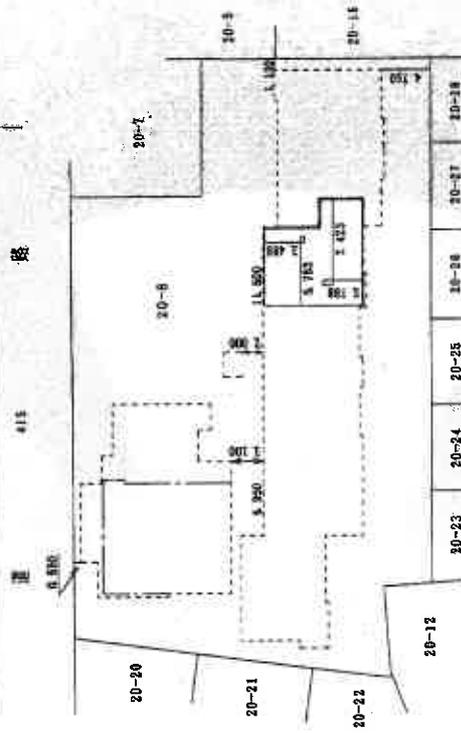
求積表

7.065	X	5.365	=	37.9037
3.700	X	3.975	=	38.5575
0.514	X	0.402	=	-0.2066
0.464	X	0.509	=	-0.4218
			計	75.8328

床面積 75.83 ㎡



建物各階平面図



建物の存する部分 4階  
建物番号 401

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方裁量官管轄)

令和7年8月5日

東京法務局

登記簿

(埼玉土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M09079

A3版をA4版に縮小