

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 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 鴻巣市前砂字袋 232番地1

建物の名称 サンクレイドル吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前砂 232番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 58.01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 鴻巣市前砂字袋232番1

地 目 宅地

地 積 1368.79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 26万1670分の6156



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 英美子

-
-
- 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 鴻巣市前砂字袋 232番地1

建物の名称 サンクレイドル吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前砂 232番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 58.01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 鴻巣市前砂字袋232番1

地 目 宅地

地 積 1368.79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 26万1670分の6156



令和8年(ケ)第 37号
令和8年 3月17日受理
令和8年 5月11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 鴻巣市前砂字袋 232番地1
建物の名称 サンクレイドル吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前砂 232番1の103
建物の名称 103
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 1階部分 58.01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 鴻巣市前砂字袋232番1
地 目 宅地
地 積 1368.79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 26万1670分の6156



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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 7,630円 修繕積立金 8,780円 駐車場使用料 5,000円 専用庭使用料 260円 円	令和8年3月28日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R5年11月分～R8年4月分 計650,100円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	弁護士法人マンションパートナーズ	
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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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)	<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 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は、以下のとおり（令和8年3月28日現在）。
令和5年11月分～令和8年4月分まで 金117,489円

その他、管理規約および建物の区分所有等に関する法律第8条に基づき、違約金等（弁護士費用）も請求するとのことである。

令和8年3月28日現在 金214,309円

- 2 登記された規約設定共用部分として以下がある。
家屋番号 前砂232番1の1
種類 ポンプ室
- 3 建物内は、全体的に、壁面や床に傷みが認められた。
- 4 専用庭に、簡易物置（動産）が置かれている。
- 5 203番1の土地は、所有名義を小谷村とする。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

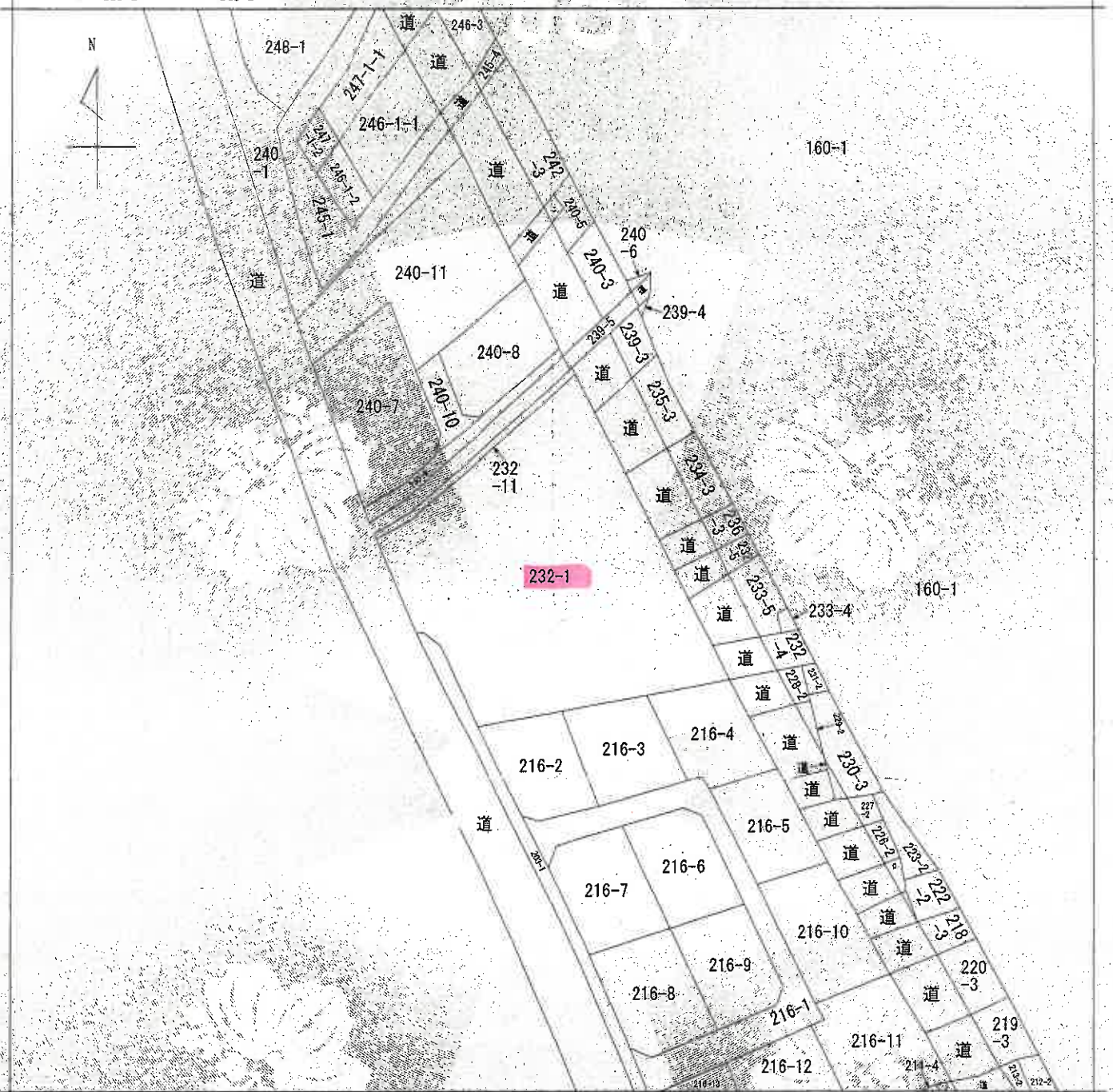
執行官の意見

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
 - (1) 集合ポストに表示は無かった。
 - (2) インターホンはエラーが表示された。
- 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) 集合ポストに表示は無かった。債務者宛の郵便物が投函されていた。
 - (2) インターホンはエラーが表示された。
 - (3) 目的建物に表札は掲げられていなかった。
 - (4) 電気メーターは作動していなかった。
 - (5) ガスは供給停止していた。
 - (6) 水道は供給停止していた。
 - (7) 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
徴憑は見当たらなかった。
 - (8) 建物内の家財は、ほぼ搬出されたようである。人が日常生活を営んでいるような様子は窺えない。
- 3 債務者兼所有者に対して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の有無 : 有
 - ※風呂場の黒カビあり
 - ※洗面台の下の棚、底部分の腐食
 - (3) 建物内における事件・事故・火災等の有無 : 無
- 4 以上の状況を総合勘案し、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
R8年3月19日(木) 16:00-16:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R8年4月1日(水) 16:50-16:55	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
R8年4月13日(月) 9:00-9:05	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R8年4月24日(金) 15:55-16:30	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)
R8年4月29日(水) 14:50-15:00	当庁	登記された規約設定共用部分の建物全部事項証明書を 徴求・接道について土地全部事項証明書を徴求
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8年4月24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



(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。



請求部	所在	鴻巣市前砂字袋		地番	232番1	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	標準系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
					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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年1月21日

さいたま地方法務局鴻巣出張所

地図整理番号：M07540

登記官

登記年月日：平成17年2月8日

1458227

地積測量図

地番 232-1-11

土地の所在 北足立郡吹上町大字前砂字袋

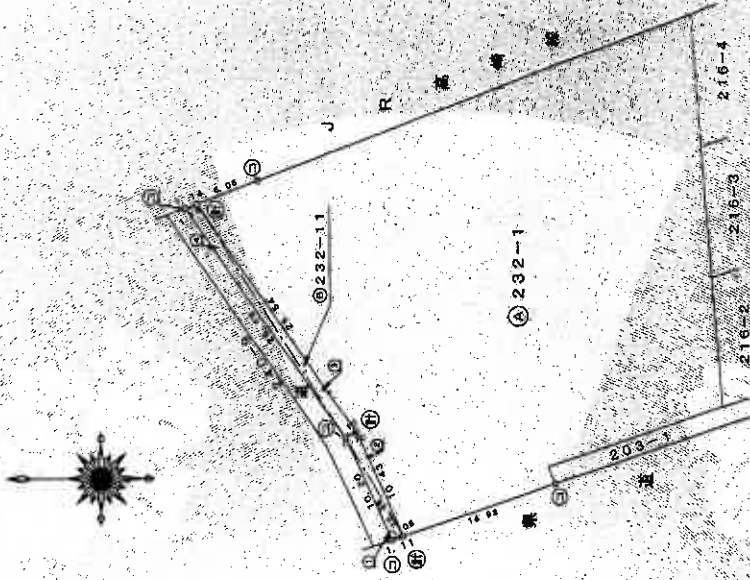
鴻巣市



求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	10.98	1.08	11.2104
②	10.43	1.10	11.4730
③	25.54	1.10	28.0940
④	25.75	1.10	28.3250
	合計		79.1024
	合計面積		39.55120
			39 m ²

地番	面積
④232-1	残地(④-⑥)
④232-1-1	1368.79475
1408.34595	地積
	1368 m ²



距離単位:m

境界線	境界線の位置
①	コノリ一橋
②	計測点

縮尺 1/500

申請人

作製者

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記載されている内容を証明した繪面である。
令和8年1月21日 さいたま地方法務局鴻巣出張所

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成17年2月28日

2426142

各階平面図

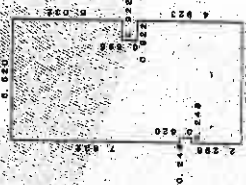
家屋番号

前抄232番1の103

建物図面

建物の所在
北足立郡次士町大字前砂字袋232番地1

鴻巣市

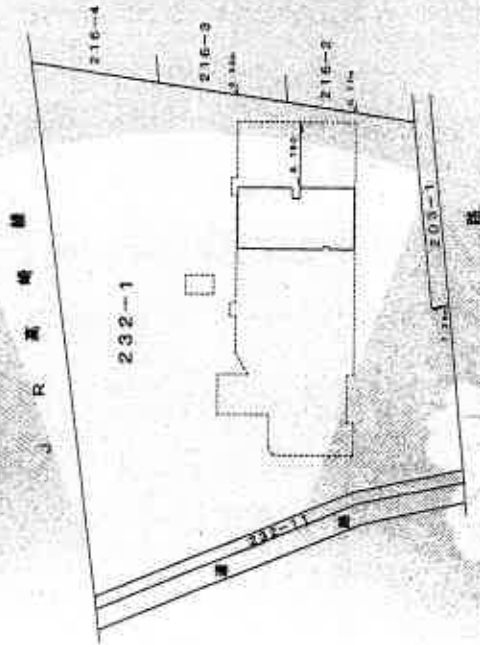


水積表

5.520 x 5.032	= 27.776640
4.598 x 0.695	= 3.195610
5.520 x 3.105	= 17.139600
5.272 x 0.870	= 4.586640
5.520 x 2.395	= 13.216320
合	58.760810

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



作製者

縮尺 1/250

申請人

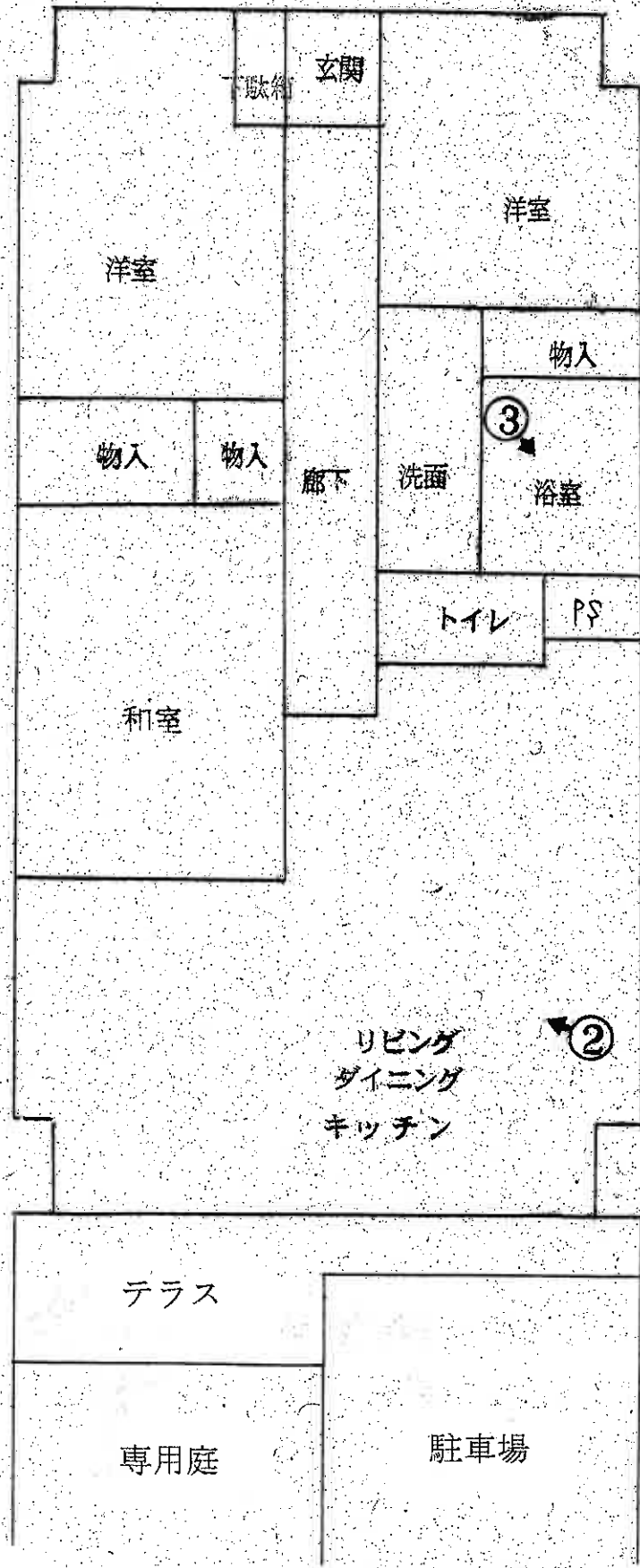
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年1月21日
さいたま地方事務所 鴻巣出張所

登記官

(8 枚目)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)



(9 枚目)



①



②



③

(10枚目)

令和8年 (ケ) 第 37号
令和8年 4月 24日 現地調査
令和8年 5月 20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 鴻巣市前砂字袋 232番地1

建物の名称 サンクレイドル吹上

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 前砂 232番1の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 58.01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 鴻巣市前砂字袋232番1

地 目 宅地

地 積 1368.79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 26万1670分の6156



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金6,090,000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「吹上」駅の南東方約1,100m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	県道鎌塚鴻巣線沿いに、一般住宅のほか事業所等が見られる地域。北東側でJ R高崎線軌道敷に面する。	
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	1,368.79㎡ ほぼ台形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	南西側約8.5m～12.5m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北西側約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：なし 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	<ul style="list-style-type: none"> ・画地北方に斎場が所在する。 ・洪水浸水想定区域(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	サンクレイドル吹上
建物の用途	共同住宅 (総戸数43戸)
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成17年2月19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、9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、オートロック、宅配ボックス、管理室、自転車置場、駐車場、ゴミ置場
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 : サンクレイドル吹上管理組合 管理会社 : 伏見管理サービス(株) 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：1階 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	登記 (58.01m ²) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK
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、カーペット、その他 設 備：電気、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：7,630円(月額) 修繕積立金：8,780円(月額) 滞 納 額：あり(令和8年3月28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(空き家)として使用している。
特 記 事 項	① 内壁クロスが一部剥がれたり、黄ばんでいた。洗面所・浴室等水回りに汚れが目立つ。 ② 県道沿いに面して専用庭及び専用駐車場が設けられている。専用庭には簡易物置(動産)がおかれていた。

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 ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
320,000	58.01	0.46	8,540,000

※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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $29 / (21 + 29) \times (1 - 0.2)$

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 ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
55,400	1.00	1,368.79	1.0	6,156 / 261,670	1,780,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 鴻巣-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/100 & \times & \text{=} & 55,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：対象地域は鉄道軌道敷と県道に挟まれた宅地地域である。公示地等の所在する地域は対象地域に比し、環境条件（居住環境）に優るが、街路条件（道路幅員）が劣ることを総合的に考慮した。

イ 個別格差：増価要因として角地を、減価要因として斎場に隣接することを総合的に考慮した。

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
8,540,000	1,780,000	1.0	1.02	10,530,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(1階)・位置別(南西向き中間部屋、専用品庭、専用駐車場)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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	(6.9 %) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,013,142 (16.3 %)	円 484,980	% 7.4	円 6,357,170	円 0.8186	円 5,203,979 (83.7 %)	円 6,220,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9 \%)^3 = 0.8186$$

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	10,530,000	1.00	10,530,000
② 収益価格	—		6,220,000
③ 調整後の価格	9,670,000		

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
9,670,000	1.00	0.70	0.90		6,090,000

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。

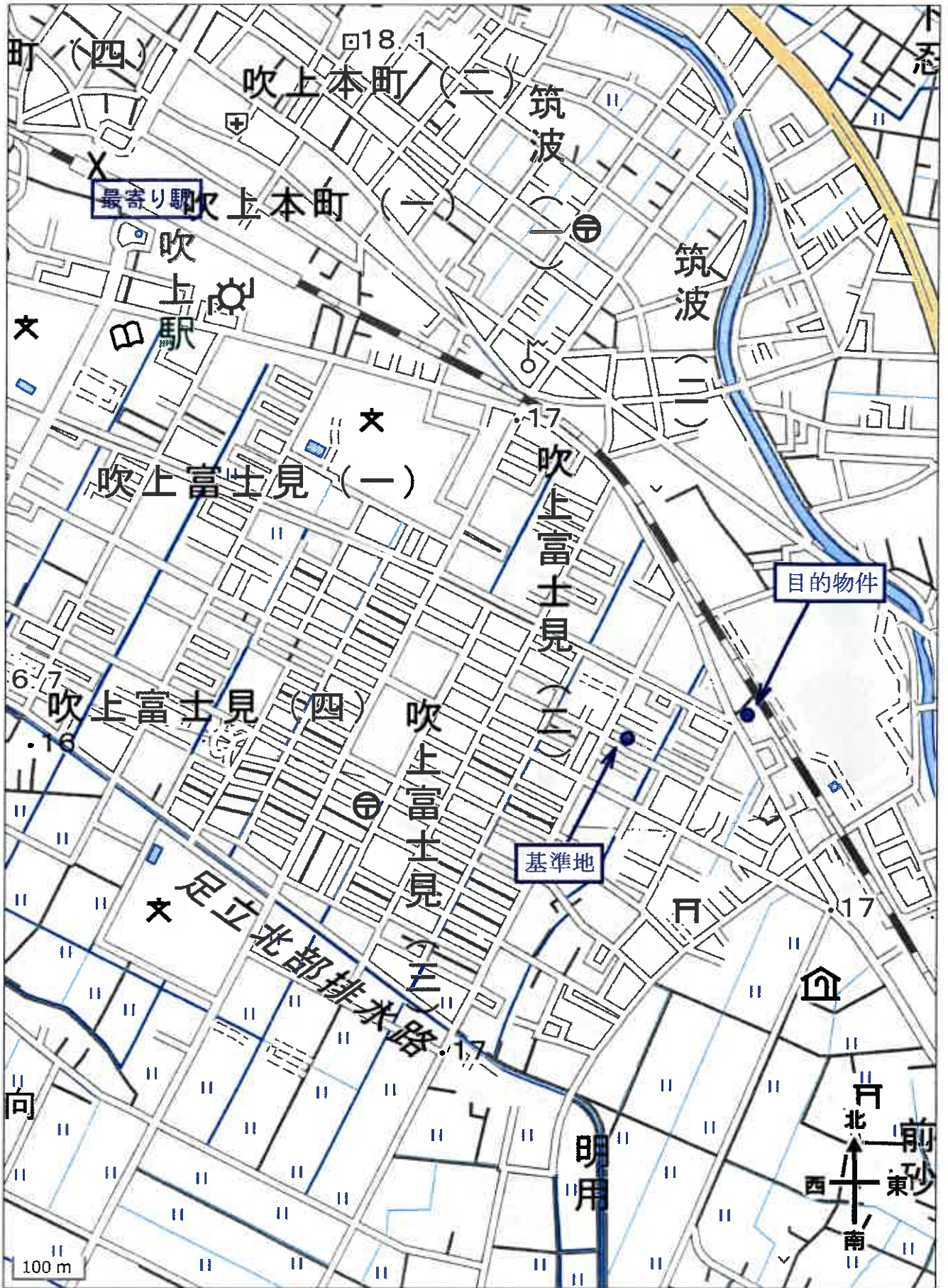
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (鴻巣-8)
所 在 : 鴻巣市明用字巻/耕地40番2
価 格 : 57,900円/m²
位 置 : J R高崎線「吹上」駅約1,300m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 164m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南西4.2m市区町村道
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 : 一般住宅が増加しつつある新興の住宅地域

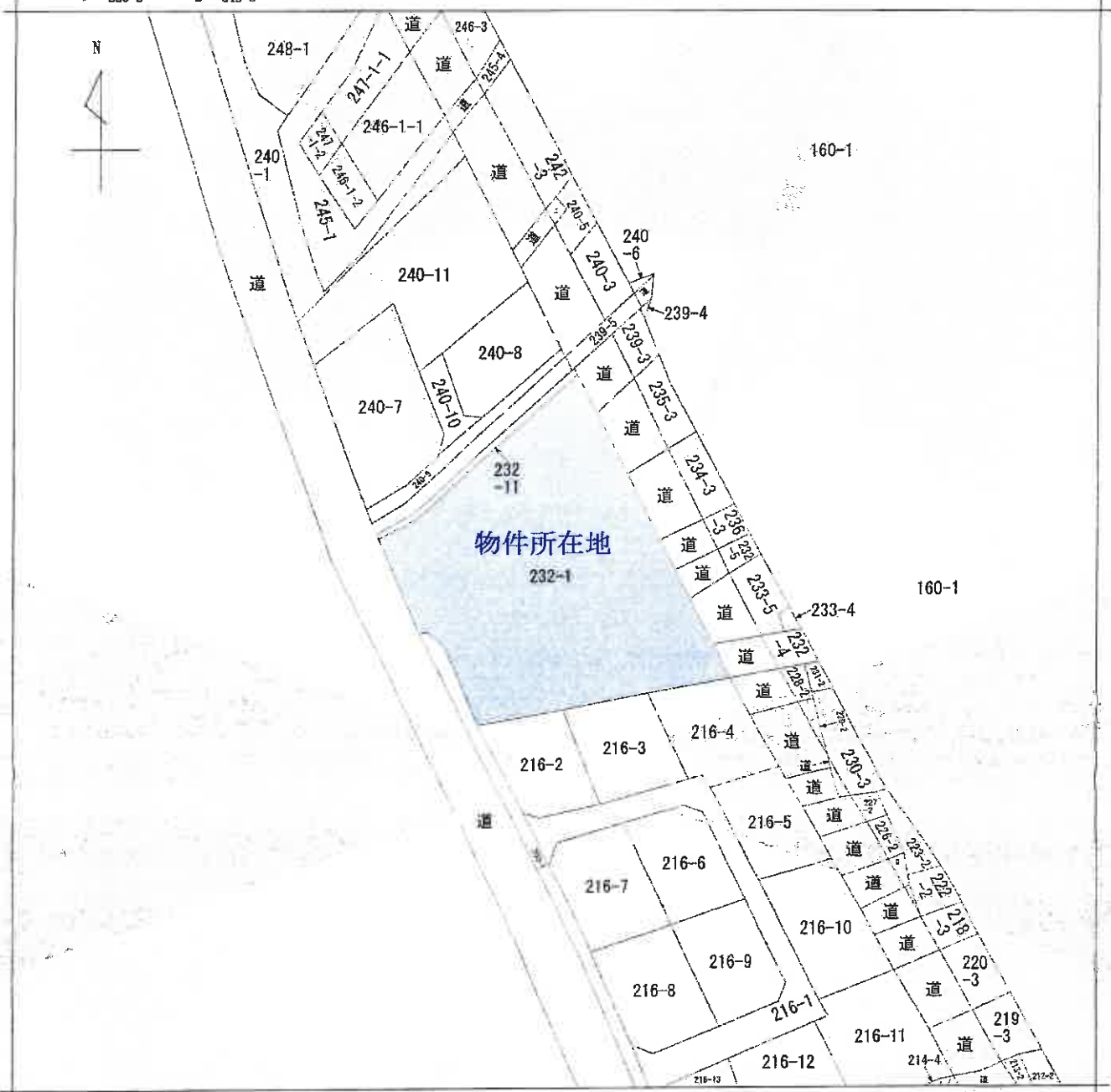
第7 附属資料

- 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

1 213-1 A 247-3
 0 225-2 = 243-2



物件所在地

232-1

(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	鴻巣市前砂字袋		地番	232番1	
出力縮尺	縮尺不明	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				備付年月日(原図)	補記事項	
						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。

令和8年1月21日
 さいたま地方法務局鴻巣出張所
 登記官

地図整理番号: M07540
 (1/1)

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成17年2月28日

2426142

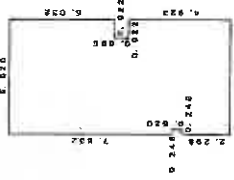
各階平面図

家屋番号 前砂232番1の103

建築物図面

建築物の所在 北足立郡吹上町六字前砂字袋232番地1

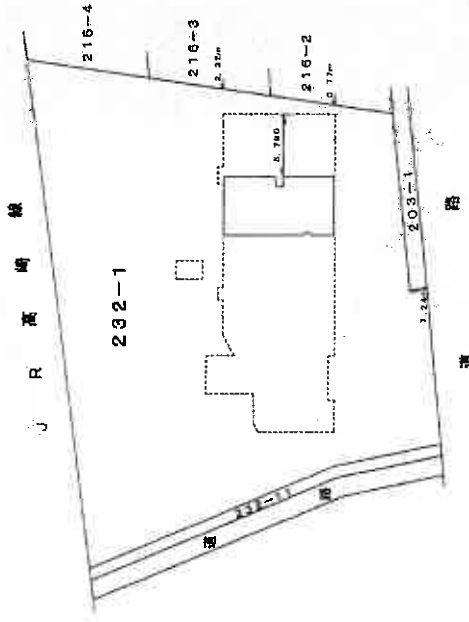
鴻巣市



求積表

5.520 X	5.032	=	27.775640
4.658 X	0.695	=	3.237510
5.520 X	2.305	=	12.715040
5.272 X	0.520	=	2.741640
5.520 X	2.268	=	12.518160
合計			58.018250

床面積 58.01㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8年1月21日

さいたま市土地事務局鴻巣出張所

登記官

A3版をA4版に縮小