

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 9月15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 9月30日から 令和 8年10月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月14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10月28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10月19日 午前 9時10分から 令和 8年10月23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 9月15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 所 在 さいたま市北区植竹町一丁目
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 568.59 平方メートル
 共 有 者 A 持分 174116 分の 8574

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区植竹町一丁目 50 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 226.12 平方メートル
 2 階 225.77 平方メートル
 3 階 225.77 平方メートル
 4 階 225.77 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植竹町一丁目 50 番の 9
 建物の名称 204
 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 42.87 平方メートル
 所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 5 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2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 令和9年7月19日まで

賃 料 月額5万7000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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 所 在 さいたま市北区植竹町一丁目
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 568.59 平方メートル
 共 有 者 A 持分 174116 分の 8574

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区植竹町一丁目 50 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 226.12 平方メートル
 2 階 225.77 平方メートル
 3 階 225.77 平方メートル
 4 階 225.77 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植竹町一丁目 50 番の 9
 建物の名称 204
 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 42.87 平方メートル
 所 有 者 A



令和8年(ケ)第 68号
令和8年 6月 2日受理
令和8年 7月 16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 所 在 さいたま市北区植竹町一丁目
 地 番 50 番
 地 目 宅地
 地 積 568.59 平方メートル
 共有者 A 持分 174116 分の 8574

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区植竹町一丁目 50 番地
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
 床 面 積 1 階 226.12 平方メートル
 2 階 225.77 平方メートル
 3 階 225.77 平方メートル
 4 階 225.77 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 植竹町一丁目 50 番の 9
 建物の名称 204
 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 42.87 平方メートル
 所有者 A



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 事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 5,410円 修繕積立金 5,420円 円 円	令和8年5月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R7年6月分～R8年5月分 計129,960円 ☐ 不明	
管理費等照会先	自主管理		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■C(前所有者会社代表者) ■管理会社職員)の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書(管理会社提出)・Aの回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年7月20日	
最初の	契約日	平成29年7月20日	
契約等	期間	平成29年7月20日から ■令和1年7月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年7月20日から ■令和9年7月19日まで2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金57,000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		別途、管理費月額3,000円の負担あり。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 管理組合の会計担当者によれば、令和8年10月分より、修繕積立金が値上がりするとのことである。

値上前	金5,420円
値上後	金10,840円

(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
■ B (占有者)	1 目的建物は、私が賃借し、居宅兼事務所として使用しています。 2 最初に入居したのは平成29年です。更新を繰り返して現在に至ります。途中でオーナーチェンジしています。 3 契約書はどこかにしまい込んでしまったのか、見つかりませんでした。賃料57,000円、管理費3,000円です。 4 すぐ隣をJR線と東武線の線路が走っています。走行音はけっこうします。 5 3～4年前に給湯器が壊れて交換しました。
■ C (有限会社ひかり企画 (前所有者会社) 代表者)	1 当社は、平成29年に目的建物を競売で落札しました。 2 落札後、当社を貸主、Bさんを借主とする賃貸借契約を締結しました。 3 令和2年に、Bさんが入居した状態で、目的建物をAさんに売却しました。
■ 管理会社職員	1 目的建物は、当社が管理しています。 2 有限会社ひかり企画を貸主、Bさんを借主とする、一番最初の契約書のみ保管しています。 3 令和2年に、有限会社ひかり企画が目的建物をAさんに売却しました。契約当事者は、あくまでも貸主Aさん、借主Bさんです。当社は、サブリース契約などで、契約当事者になっているわけではありません。 4 契約更新が何度かありましたが、Bさんから更新契約書の返送が無く、その都度自動更新のかたちで現在に至ります。 よって、更新契約書はありません。

(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

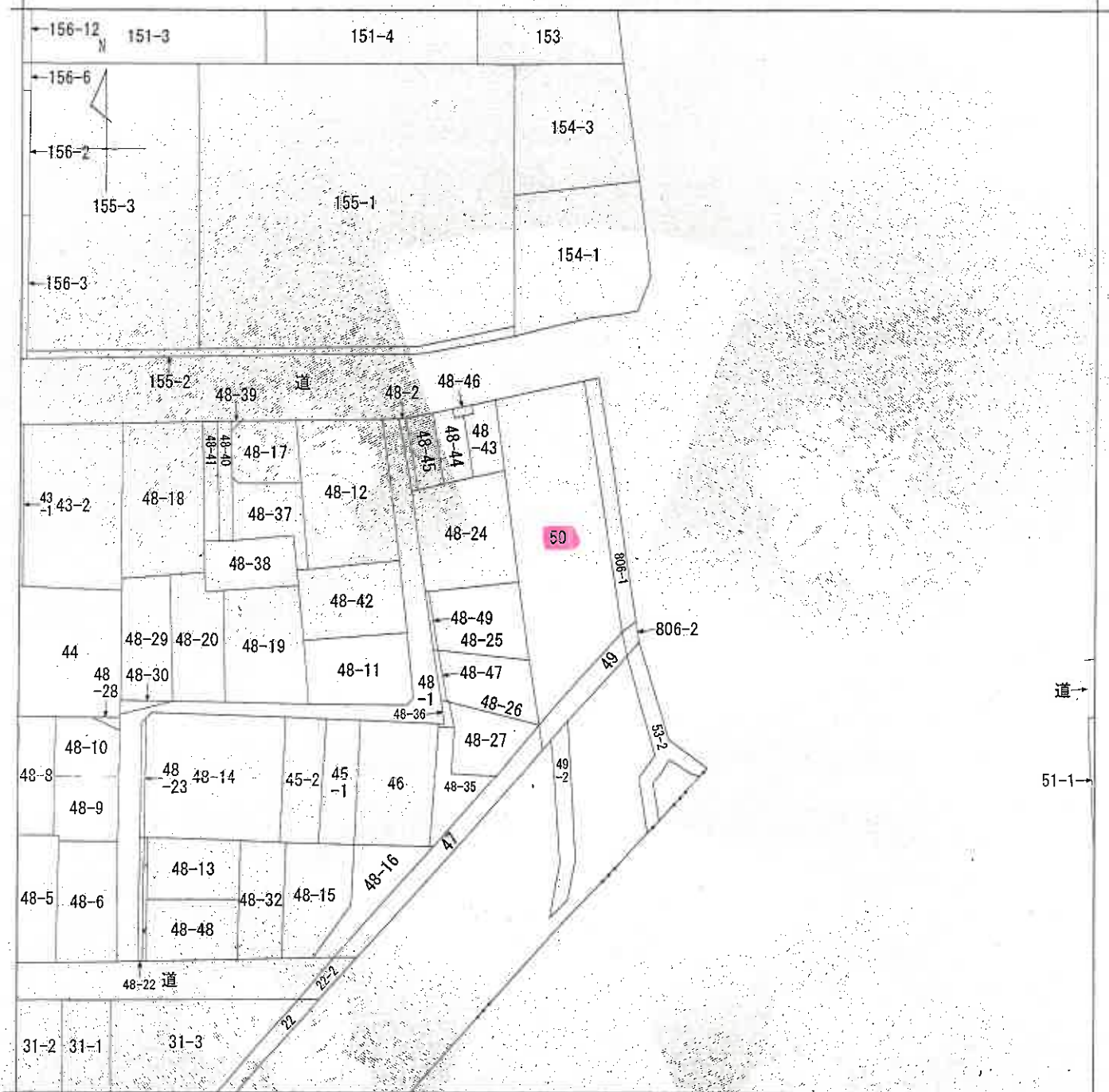
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述、関係人ら提出の資料等を総合勘案し、占有関係については2枚目3枚目のとおり認めた。

なお、Bの占有開始時期は、最先の担保権に優先する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月4日 (木) 11:30-11:40	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, 管理組合の会計担当者と面談
R8年6月5日 (金) 16:00-16:10	郵便	管理組合の会計担当者宛て, 滞納管理費等滞納状況照会書を郵送
R8年6月16日 (火) 9:00-9:10	郵便	債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送
R8年6月16日 (火) 9:10-9:20	郵便	管理会社に対し, 依頼書 (契約書等の写し送付) を郵送
R8年7月2日 (木) 14:00-14:20	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, Bと面談 (評価人同行)
R8年7月2日 (木) 14:30-14:40	電話	有限会社ひかり企画の代表者Cから電話聴取
R8年7月2日 (木) 14:40-14:50	電話	管理会社職員から電話聴取
(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	さいたま市北区植竹町一丁目			地 番	50番		
出 力 縮 小 率	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47年12月			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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年2月27日

さいたま地方法務局

登記官

請求番号：36-2

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和56年4月14日

令和8年2月27日
さいたま地方税务局

登記官

(9枚目)

0104547

各階平面図

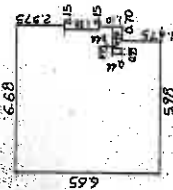
建物図面
各階平面図

家屋番号
植竹町丁目50番の9

建物の所在
さいたま市植竹町丁目50番地

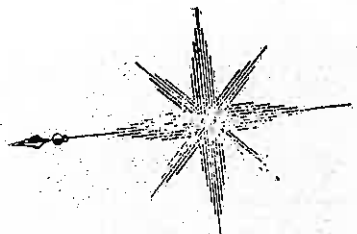
さいたま市北区

建物の存する部分2階
建物の番号204号

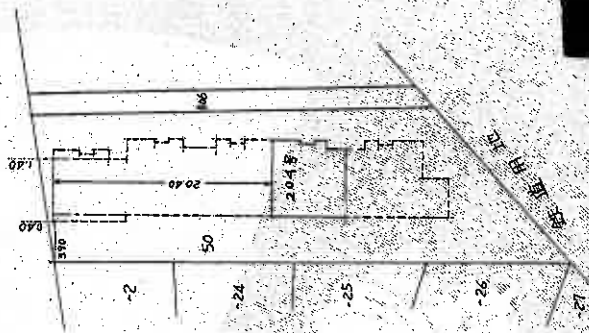


6.68	×	6.65	=	44.4220
0.15	×	1.50	=	0.22500
0.55	×	0.44	=	0.14520
0.70	×	1.875	=	1.31250
				42.8793

写真撮影位置
(本図は原本を70%に縮小)



道



距離の単位m

作製者

縮尺 1/250

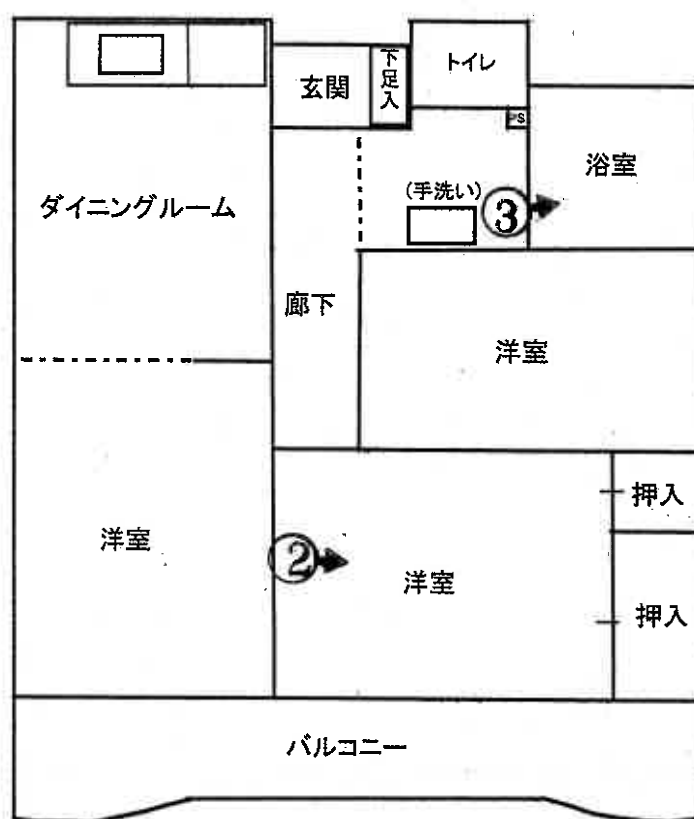
申請人

縮尺 1/500

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

請求番号：36-3

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



〈注〉本図は概略の参考図であり、正確な形状、面積等を表すものではない。



①



②



③

(11 枚目)

令和8年 (ケ) 第68号

令和8年7月2日 現地調査

令和8年7月28日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

1 所 在 さいたま市北区植竹町一丁目
地 番 50番
地 目 宅地
地 積 568.59平方メートル
共有者 A 持分174116分の8574

2 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区植竹町一丁目 50番地
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 226.12平方メートル
2階 225.77平方メートル
3階 225.77平方メートル
4階 225.77平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋・番号 植竹町一丁目 50番の9
建物の名称 204
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 42.87平方メートル
所有者 A

第1 評価額

一 括 価 格 (合 計)	
金6,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,810,000円
物件2 (建物)	金1,680,000円

- ①一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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。
- ③物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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、一般の取引市場に於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きを取らなければならない場合があること、瑕疵担保責任が認められないこと等)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	所 在 地 番 地 目 地 積		
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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		
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. 土地の概況および利用状況等 (物件 1)

位置・交通	東武野田線 大宮公園 駅の 西 方約 600 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	線路敷周辺に戸建住宅、マンション等が見られる住宅地域である。接近条件としては、大宮北小学校まで約1.3km、大宮北中学校まで約700m。	
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	高度地区 ネットワーク連動型居住誘導区域 さいたま市景観条例の適用あり
画地条件等 (規模、形状等)	規 模 形 状 地 勢 日 照	568.59㎡ 台形 平坦 普通
接 面 道 路	北西側幅員約10m舗装市道に接面する。 接面道路とほぼ等高。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として使われている。	
供給処理施設	上 水 道	あり
	ガ ス	あり
	下 水 道	あり
特 記 事 項	占有者より、すぐ隣をJR線と東武線の線路が走っているため、走行音が響くとの陳述を得た。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

(物件 2)

マンション名	パークプラザ第2大宮公園マンション	
建物の用途	共同住宅（総戸数 20 戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和55年7月10日 新築
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
構 造	鉄筋コンクリート造4階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル貼、吹付タイル仕上
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	なし なし —
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	パークプラザ第2大宮公園マンション管理組合 —
管理の状況	普通	
特 記 事 項	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	2階(中間部屋)。ほぼ西向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3DK (別添間取図参照)バルコニーあり	
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の 状態	占有者より、3～4年前に給湯器が壊れて交換したとの陳述あり。 全体的に経年程度の汚れ、損傷、歪み、劣化あり。	
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 合 計 滞 納 額	5,410 円／月 5,420 円／月 10,830 円／月 有り 令和8年5月31日 現在 ※その他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	執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	管理組合の会計担当者によれば、令和8年10月より修繕積立金が値上がりするとの事であった。	

第5 評価額算出の過程

本件評価で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

1 基礎となる価格

①敷地持分価格(物件1)

本件土地に係る標準地価格を査定し、これに建付減価を行って共有持分割合を乗じ、敷地持分価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	343,000	1.0	568.59	1.0	8,574 / 174,116	9,600,000

※ 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)。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示標準地	さいたま大宮-13	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等		102	100	100	
419,000 円/㎡	×	—	×	—	= 343,000 円/㎡
		100	103	121	

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 形状・規模・接面状況等を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 共有持分割合 : 登記上の共有持分割合による

②建物価格(物件2)

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	300,000	42.87	0.07	900,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

$$\{ 4 / (4 + 46) \times (1 - 0.15) \} = 0.07$$

観察減価率 15 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、敷地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、後記のとおり積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格(物件2)

物件 番号	敷地持分価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,600,000	0.2	場所的利益	1,920,000

②積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格 の控除及び加算 イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) ア×イ×ウ×エ	構成比 (%)
1	9,600,000	－ 1,920,000	1.0	1.0	7,680,000	73.1
2	900,000	＋ 1,920,000	1.0	1.0	2,820,000	26.9
(合 計)					10,500,000	100.0

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

Ⅱ 収益価格

目的物件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために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法による価格査定表>>

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) エ×オ=カ	
816,064 (16.5%)	449,461	8.4	5,190,204	0.7960	4,131,403 (83.5%)	4,950,000 (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

$$1 \div (1 + 7.9\%)^3 = 0.796$$

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試算された。
本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

項 目	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	10,500,000	0.9	9,450,000
(2)収益価格	—		4,950,000
(3)調整後の価格	9,400,000		

イ 占有減価修正 : 占有者の占有開始時期が、最先の担保権に優先することを考慮。

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修正(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	構成比 % イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除 減価(敷金等)(円) カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	9,400,000	73.1	1.0	0.7			4,810,000
2		26.9	1.0	0.7	0.95		1,680,000
合 計							6,490,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 競売市場修正 : 前記第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

オ 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。

カ その他の控除減価
(敷金等) : なし

第6 参考価格資料

標準地番号 : さいたま大宮 ー 13

所 在 : さいたま市大宮区高鼻町3丁目139番3

価 格 : 419,000円／㎡

位 置 : 東武野田線「北大宮駅」 約350m

価格時点 : 令和8年1月1日

地 積 : 141 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 西側幅員6.3m市道に接面

用途指定等 : 第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）

地域の概要 : 中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写

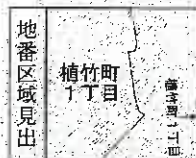
以 上





(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。

A3版をA4版に縮小したものです。



請求 部分	所 在	さいたま市北区植竹町一丁目				地 番	50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			種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年月日	昭和47年12月				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。

令和8年2月27日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：36-2
(1/1)

0104547

各階平面図

建 物 面
各 階 平 面 圖

614.955

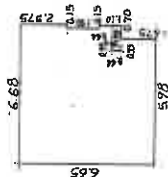
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月27日 さいたま地方法務局

令和8年2月27日

九公九书制书卷四

登記官

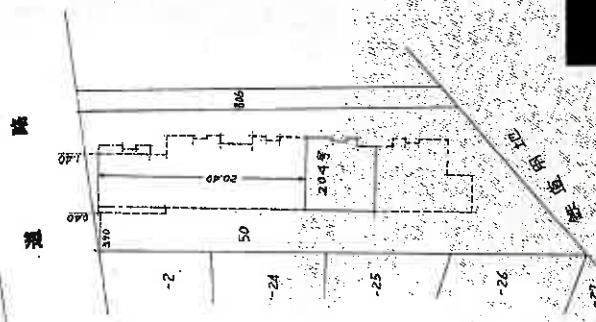
請求番号：36-3



6.68	x	6.65	44.4220
0.15	x	1.50	0.2250
0.33	x	0.44	0.1452
0.70	x	1.675	1.1725
			42.8793

五、單位

A3版をA4版に縮小したものです。



建物の存する部分2階
建物の番号 204号

10

土地調查士
作製者

2015年5月25日(星期三)

銀 $\frac{1}{250}$

申請人

縮尺

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

(埼玉土地家屋調査士会用紙)