

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月13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10月28日から<br>令和 8年11月 4日 午後 5時00分まで                                                                                     |
| 開札期日                                                               | 日 時 令和 8年11月11日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所売却場                                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時 令和 8年11月25日 午前10時00分<br>場 所 さいたま地方裁判所第3民事部                                                                              |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 8年11月16日 午前 9時10分から<br>令和 8年11月20日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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10月13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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和8年度    |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 6,390,000<br>5,112,000 |          | 1,278,000  | 53,141   | 12,388   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| 備考   |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮日進町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1383 番 1 の 102

建物の名称 102

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 49.81 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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 1

地 目 宅地

地 積 1497.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 6

地 目 宅地

地 積 12.26 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 29 万 1700 分の 5353



## 物 件 明 細 書

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

---

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 土地の符号2】

地役権 昭和42年4月24日受付第8759号

範 囲 全部

要役地 大宮市大成町一丁目353番の2

原 因 昭和38年12月25日設定

目 的 1 送電線路の設置及びその保守のための土地立入

2 送電線路の最下垂時における電線から3・6メートルの範囲内  
における建造物の築造禁止

3 爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4 送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線  
路に支障となる一切の行為の禁止

---

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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮日進町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1383 番 1 の 102

建物の名称 102

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 49.81 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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 1

地 目 宅地

地 積 1497.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 6

地 目 宅地

地 積 12.26 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 29 万 1700 分の 5353



令和8年(ケ)第 134号  
令和8年 7月24日受理  
令和8年 9月14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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮日進町

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 日進町二丁目 1383 番 1 の 102

建物の名称 102

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 49.81 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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 1

地 目 宅地

地 積 1497.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 6

地 目 宅地

地 積 12.26 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 29 万 1700 分の 5353

( 1 枚目)



( 2 枚目 )

## そ の 他 の 事 項

- 1 管理会社の回答書に以下の記載あり。
- (1) 滞納管理費等については競落人に請求する。
  - (2) 総会決議により管理費等の金額が改定になる可能性あり。
  - (3) 工事負担金は、現時点においては無い。総会決議を経て請求できることが管理規約で定められているため、今後発生する可能性はある。
  - (4) 納入期日までに納入すべき金額を納入しない場合には、遅延損害金と違約金として弁護士費用ならびに督促及び徴収の諸費用を加算して請求できることが管理規約で定められている。
- 2 符号2の土地に地役権が設定されている。概略は以下のとおり。
- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| 順位番号  | 1                       |
| 登記の目的 | 地役権設定                   |
| 受付年月日 | 昭和42年4月24日              |
| 原因    | 昭和38年12月25日設定           |
| 目的    | 送電線路の設置及びその保守のための土地立入 他 |
| 範囲    | 全部                      |
| 要役地   | 大宮市大成町一丁目353番の2         |
- 3 2044番・2045番の土地は、日進村を所有名義とする。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回臨場時において、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。投函口まで郵便物等が詰め込まれていた。
  - (2) エントランスに掲げられた入居者インフォメーションボードの、102号室入居者欄は空欄であった。
- 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) 集合ポストの状況は、第1回臨場時と同様である。債務者兼所有者宛の郵便物が投函されていた。
  - (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、債務者兼所有者以外の占有者の存在を示す徴憑（郵便物・官公署からの通知書・公共料金関係の通知書等）は認められなかった。
  - (5) 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様子は窺えなかった。
- 3 債務者兼所有者に対し、占有照会書を郵送したところ、以下の内容の文書回答があった。
- ・建物の使用者 : 所有者（空き家）
  - ・目的建物における不具合の有無 : 無
  - ・目的建物内における事件・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                          |
| R8年7月27日 (月)<br>11:40-11:50                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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7月31日 (金)<br>9:25-9:30                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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8月14日 (金)<br>10:30-10:35                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 当庁          | 接道について土地全部事項証明書を徴求                   |
| R8年8月25日 (火)<br>13:10-13:30                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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<br>(評価人同行) |
| R8年9月2日 (水)<br>9:00-9:05                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 郵便          | 債務者兼所有者に対し, 占有照会書を郵送                 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                      |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                      |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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8月25日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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

イ 1388-4    ハ 1390-9    ホ 1393-2    ト 1393-21    ニ 1393-23    ヘ 1393-25  
 ロ 1390-4    ヒ 1393-12    ヘ 1393-20    テ 1393-22    ノ 1393-24    ッ 1393-25



(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  
見出し  
日進町  
2丁目

|       |          |               |  |           |      |           |  |  |
|-------|----------|---------------|--|-----------|------|-----------|--|--|
| 請求部   | 所在       | さいたま市北区日進町二丁目 |  |           | 地番   | 1383番1    |  |  |
| 出力尺   | 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48年10月 |               |  | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 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5月11日  
さいたま地方方法務局  
登記官

請求番号 : 34-3  
(1/2)

( 6 枚目 )

ヲ 1393-26  
ワ 1393-27  
カ 1393-28  
コ 1393-29  
タ 1393-3  
レ 1393-30  
ソ 1393-31  
ツ 1393-33  
ネ 1393-5  
ナ 1393-6  
ラ 1403-22  
ム 1403-23  
リ 1403-24  
ノ 1403-25  
オ 1403-26  
ク 1403-27  
ヤ 1403-8  
マ 1404-12  
ケ 1404-13  
フ 1404-14  
コ 1404-15  
エ 1404-16  
テ 1404-19  
ア 1404-20  
サ 1404-21  
キ 1404-3  
ユ 1397-7  
メ 1367-4  
ミ 1381-3  
ツ 1348-3

043966

043966

令和8年5月11日

九〇九番地方事務局

2000年

( 8 枚目 )

(本図は原本を70%に縮小)

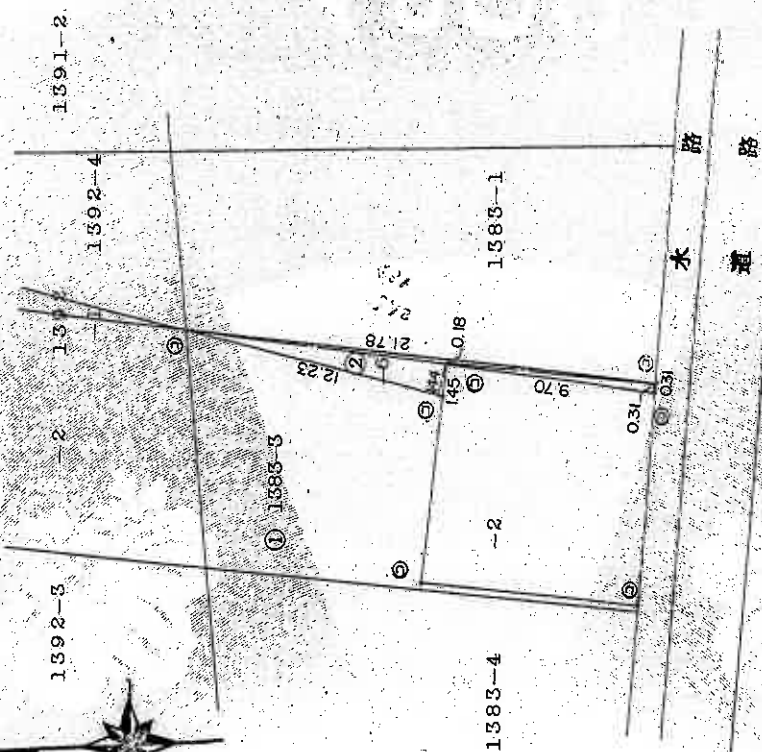
H2. 1.24

地積測量圖

1383-3, -6

土地の所在  
大宮市日進町2丁目

さいたま市北区



最 廣 求

| 地 番      | 底 辺  | 垂 線    | 出 面 積  | 面 積    |
|----------|------|--------|--------|--------|
| ② 1383-6 | 1223 | 144    | 176112 |        |
|          | 2178 | 018    | 39204  |        |
|          | 970  | 031    | 50070  |        |
| ① 1383-3 | 112  | 122693 | 245386 | 122693 |
|          |      |        |        | 997307 |

27-2

申請人

縮尺 1/250

作者

| 記号  | 境界標の種類  | 記号 | 境界標の種類  |
|-----|---------|----|---------|
| 凡 ⑤ | 石杭      | ⑦  | アラステック杭 |
| ⑥   | コンクリート杭 | ⑧  | 金屬杭     |
| 例 ⑨ | 金屬鉋     |    |         |

作者

請求番号：34-2

登記年月日 平成30年11月19日

0421414

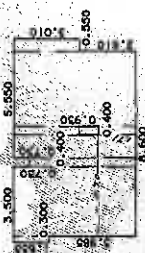
各階平面図

H3.11.19  
建物図面

家屋番号  
日進町2丁目  
1383番地の102

建物の所在  
大宮市日進町2丁目1383番地1

さいたま市 北区

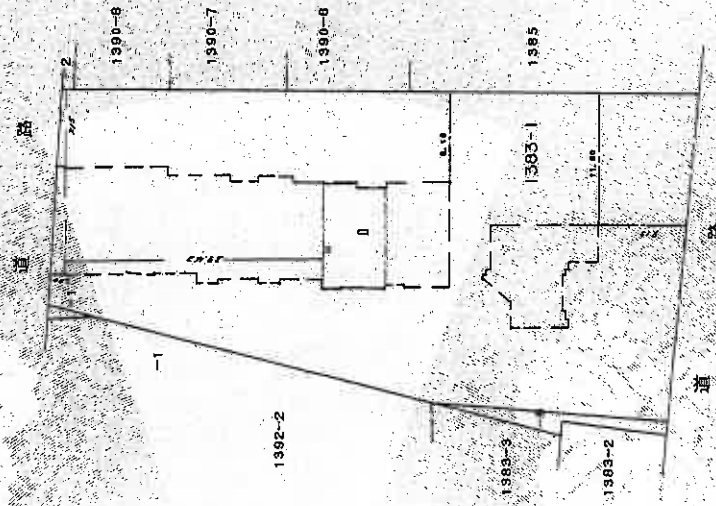


求積表

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 1.635 X 0.300 = | 0.490500             |
| 5.620 X 3.200 = | 17.984000            |
| 4.890 X 0.400 = | 1.956000             |
| 5.620 X 1.100 = | 6.182000             |
| 1.710 X 0.400 = | 0.684000             |
| 5.620 X 3.500 = | 19.670000            |
| 3.010 X 0.550 = | 1.655500             |
| 2.580 X 0.400 = | 1.032000             |
| 合計              | 49.814000            |
| 面積              | 49.81 m <sup>2</sup> |

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)



(建物の存する部分 1階)

製作者

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5月11日

さいたま地方法務局

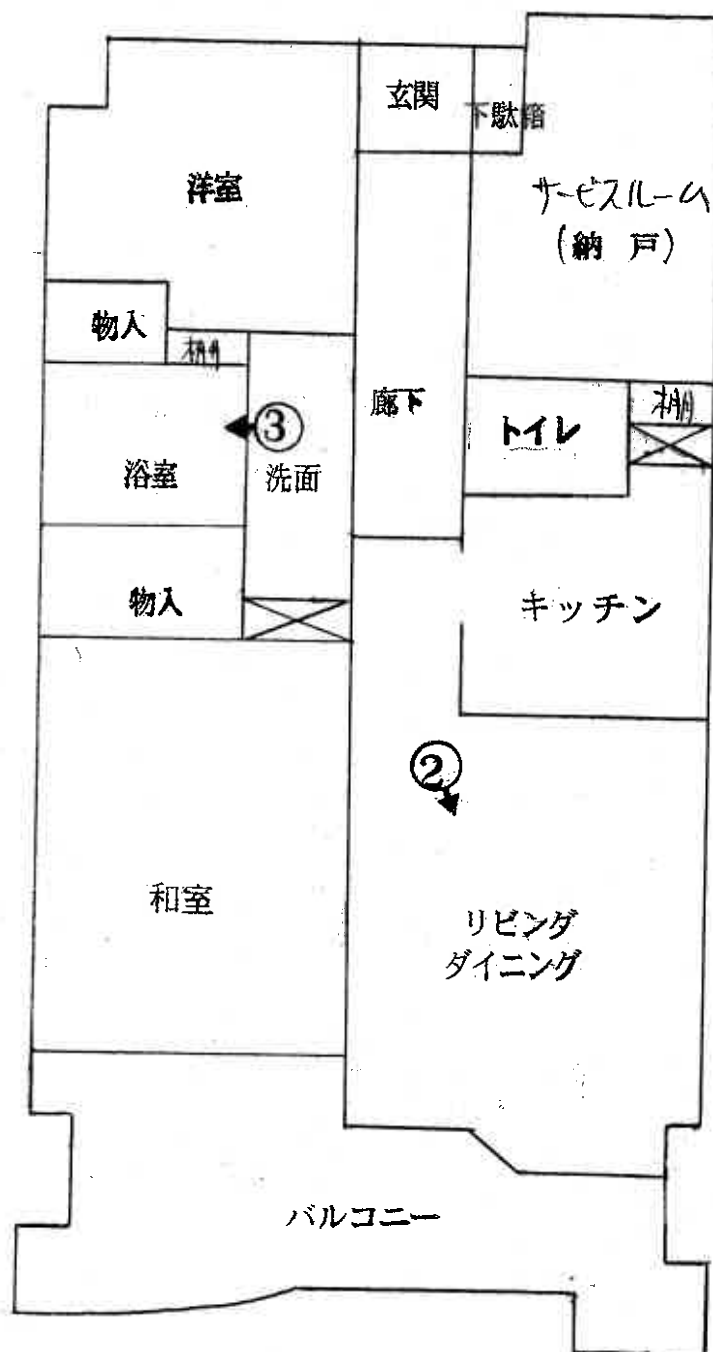
登記官

(9枚目)

(埼玉県地家屋調査士会用紙)

請求番号: 34-1

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)





①



②



③

(11 枚目)

令和 8 年（ケ）第 134 号  
令和 8 年 8 月 25 日 現地調査  
令和 8 年 9 月 14 日 評価

さいたま地方裁判所

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
儀 部 忠 司 印

## 物 件 目 録

### 1（一棟の建物の表示）

所 在 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番地 1

建物の名称 ライオンズマンション大宮日進町

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 日進町二丁目 1383 番 1 の 102

建物の名称 102

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 49.81 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 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 1

地 目 宅地

地 積 1497.39 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市北区日進町二丁目 1383 番 6

地 目 宅地

地 積 12.26 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 29 万 1700 分の 5353

## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額               |
|------|---------------------|
| 物件1  | 金 6, 3 9 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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                            | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在<br/>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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川越線「日進」駅の南西方約780m(直線距離)に位置する。                                                                                                                                                                                                           |                                                            |
| 付 近 の 状 況                                                       | 周辺は低層一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                       |                                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>準防火地域<br>高度地区(15m) |
| 画 地 条 件 等                                                       | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                 | 1,509.65㎡<br>ほぼ台形<br>平坦<br>特になし                            |
| 接面道路の状況                                                         | 南約5.4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面<br>北約4.5m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<br>ガ ス 配 管 : あり<br>下 水 道 : あり<br><br>※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                                                         | <p>1. 本件マンションの敷地権の目的である符号2の土地に以下の地役権設定の登記がなされている。<br/> 範囲 全部<br/> 目的 送電線路の設置及びその保守のための土地立入 他</p> <p>2. 本件マンションの敷地の中心から南西方で隣接する1383番2には高压線の鉄塔が存する。</p> <p>3. さいたま県土整備事務所保管の図面によれば本件マンション敷地の北側の一部が僅かに河川保全区域にかかっていると思われるが価格に影響はないものと判断した。</p> |                                                            |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| マンション名                   | ライオンズマンション大宮日進町                                          |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数49戸)                                            |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）：平成3年9月21日新築<br>経過年数：約35年<br>経済的残存耐用年数：約15年   |
| 構造                       | 鉄筋コンクリート造、7階建                                            |
| 仕様                       | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼り、その他<br>その他：特になし                       |
| 設備等                      | エレベーター、オートロック、管理事務室<br>駐車場、駐輪場                           |
| 建物の品等                    | 使用資材：普通<br>施工：普通                                         |
| 管理の形態等                   | 管理組合：ライオンズマンション大宮日進町管理組合<br>管理会社：(株)大京アステージ<br>管理形態：巡回管理 |
| 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<br>主要開口部の方位： 東向き中間部屋                                                                         |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                                                             |
| 間 取 り                  | 2LDK+S バルコニーあり                                                                                      |
| 仕 様                    | 内 壁： クロス貼り、その他<br>天 井： クロス貼り、その他<br>床： フローリング、畳、その他<br>設 備： 電気、ガス、給排水等<br>その他： 特になし<br>※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： 11,500 円（月額）<br>修繕積立金： 17,930 円（月額）<br>滞 納 額： あり（令和8年8月28日現在）<br>※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<br>利 用 状 況 等 | 空き家の状態である。                                                                                          |
| 特 記 事 項                | 特になし                                                                                                |

## 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。

| 再調達原価（円/㎡）<br>ア | 専有面積（㎡）<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>ア×イ×ウ |
|-----------------|--------------|----------|------------------|
| 380,000         | 49.81        | 0.24     | 4,540,000        |

※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35年、経済的残存耐用年数約15年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式)  $15 / (35 + 15) \times (1 - 0.2)$

## 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<br>価格 (円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ    | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------|---------------------------|
| 189,000               | 0.97          | 1,509.65        | 1.0       | 5,353/291,700 | 5,080,000                 |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま北-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 181,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/95 & \div & 189,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、交通接近条件で優るも、街路条件及び環境条件等が劣る。

イ 個別格差：二方路地、地役権設定有、高圧線鉄塔近接等を考慮した。

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。

| 建物価格<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ)×ウ×エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| 4,540,000        | 5,080,000         | 1.1           | 0.99          | 10,480,000               |

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：4階東中間部屋を標準とし、階層別(1階)・位置別(東向き中間部屋)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ので、必ずしも想定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<br>有効純収益<br>現価の合計       | 正味復帰価格の現価      |                  |                           |                  |                              | 収益価格                        |
|------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                              | 4年目期末<br>有効純収益 | 最 終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格※1           | 複 利<br>現価率<br>※2 | 正味復帰<br>価格現価                 |                             |
|                              | イ              | ウ                | イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 )<br>エ | オ                | エ × オ<br>カ                   | ア + カ                       |
| 円<br>1,158,992<br>( 16.2 % ) | 円<br>522,340   | %<br>7.0         | 円<br>7,238,140            | 0.8278           | 円<br>5,991,732<br>( 83.8 % ) | 円<br>7,150,000<br>( 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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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<br>の試算価格（円）<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格（円）<br>ア×イ |
|-----------|--------------------------|-------------|----------------|
| ① 積 算 価 格 | 10,480,000               | 1.00        | 10,480,000     |
| ② 収 益 価 格 | ——                       |             | 7,150,000      |
| ③調整後の価格   | 10,150,000               |             |                |

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<br>価格（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価（敷金等）<br>（円） オ | 評価額（円）<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------|
| 10,150,000         | 1.0             | 0.7              | 0.90                  |                            | 6,390,000           |

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。

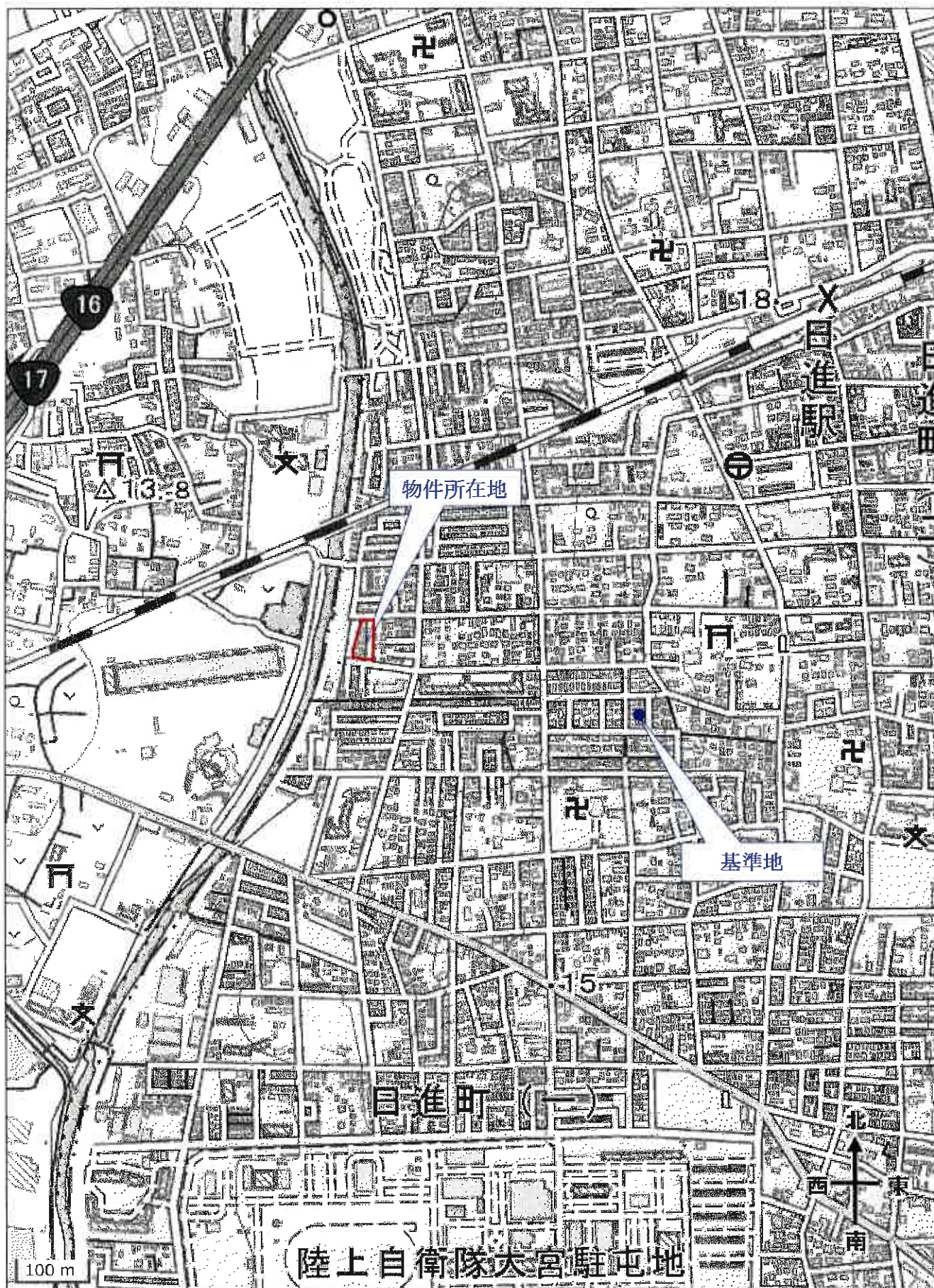
オ その他の控除減価（敷金等）：なし

## 第6 参考価格資料

基準地価格（さいたま北-7）  
所在：さいたま市北区日進町1丁目800番51  
価格：181,000円/㎡  
位置：JR川越線「日進」駅約800m（道路距離）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：209㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：東4.0m市道  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）  
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 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



地理院地図 (国土地理院)

を加工して作成

1388-4 1390-9  
1390-4 1393-12

N

Copyright

Copyright

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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地区図見出し  
目録  
21頁目

|           |          |               |                 |   |          |        |           |
|-----------|----------|---------------|-----------------|---|----------|--------|-----------|
| 請求<br>部分  | 所在地      | さいたま市北区目黒町三丁目 |                 |   | 地番       | 1383番1 |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/600    | 幅員<br>区分      | 座標系<br>番号<br>は記 | 分 | 地籍<br>番号 | 種類     | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成<br>年月日 | 昭和46年10月 |               |                 |   |          |        |           |

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明する図面である。

令和8年5月11日  
さいたま地方

請求番号：34-3  
(1/2)

A3判をA4判に縮小

|   |         |
|---|---------|
| テ | 1393-26 |
| ヲ | 1393-27 |
| カ | 1393-28 |
| ヲ | 1393-29 |
| ミ | 1393-30 |
| レ | 1393-30 |
| ゾ | 1393-31 |
| ヲ | 1393-33 |
| メ | 1393-5  |
| ヲ | 1393-6  |
| ナ | 1402-22 |
| ヲ | 1403-23 |
| リ | 1403-24 |
| ヲ | 1403-25 |
| ナ | 1403-26 |
| ヲ | 1403-27 |
| ヲ | 1403-28 |
| ナ | 1404-12 |
| ヲ | 1404-13 |
| ナ | 1404-14 |
| ヲ | 1404-15 |
| ヲ | 1404-16 |
| ヲ | 1404-18 |
| ヲ | 1404-19 |
| ヲ | 1404-20 |
| ヲ | 1404-21 |
| ヲ | 1404-22 |
| ヲ | 1404-23 |
| ヲ | 1406-4  |
| ヲ | 1406-5  |
| ヲ | 1406-6  |
| ヲ | 1406-7  |
| ヲ | 1406-8  |
| ヲ | 1406-9  |
| ヲ | 1406-10 |
| ヲ | 1406-11 |
| ヲ | 1406-12 |
| ヲ | 1406-13 |
| ヲ | 1406-14 |
| ヲ | 1406-15 |
| ヲ | 1406-16 |
| ヲ | 1406-17 |
| ヲ | 1406-18 |
| ヲ | 1406-19 |
| ヲ | 1406-20 |
| ヲ | 1406-21 |
| ヲ | 1406-22 |
| ヲ | 1406-23 |
| ヲ | 1406-24 |
| ヲ | 1406-25 |
| ヲ | 1406-26 |
| ヲ | 1406-27 |
| ヲ | 1406-28 |
| ヲ | 1406-29 |
| ヲ | 1406-30 |
| ヲ | 1406-31 |
| ヲ | 1406-32 |
| ヲ | 1406-33 |
| ヲ | 1406-34 |
| ヲ | 1406-35 |
| ヲ | 1406-36 |
| ヲ | 1406-37 |
| ヲ | 1406-38 |
| ヲ | 1406-39 |
| ヲ | 1406-40 |
| ヲ | 1406-41 |
| ヲ | 1406-42 |
| ヲ | 1406-43 |
| ヲ | 1406-44 |
| ヲ | 1406-45 |
| ヲ | 1406-46 |
| ヲ | 1406-47 |
| ヲ | 1406-48 |
| ヲ | 1406-49 |
| ヲ | 1406-50 |
| ヲ | 1406-51 |
| ヲ | 1406-52 |
| ヲ | 1406-53 |
| ヲ | 1406-54 |
| ヲ | 1406-55 |
| ヲ | 1406-56 |
| ヲ | 1406-57 |
| ヲ | 1406-58 |
| ヲ | 1406-59 |
| ヲ | 1406-60 |
| ヲ | 1406-61 |
| ヲ | 1406-62 |
| ヲ | 1406-63 |
| ヲ | 1406-64 |
| ヲ | 1406-65 |
| ヲ | 1406-66 |
| ヲ | 1406-67 |
| ヲ | 1406-68 |
| ヲ | 1406-69 |
| ヲ | 1406-70 |
| ヲ | 1406-71 |
| ヲ | 1406-72 |
| ヲ | 1406-73 |
| ヲ | 1406-74 |
| ヲ | 1406-75 |
| ヲ | 1406-76 |
| ヲ | 1406-77 |
| ヲ | 1406-78 |
| ヲ | 1406-79 |
| ヲ | 1406-80 |
| ヲ | 1406-81 |
| ヲ | 1406-82 |
| ヲ | 1406-83 |
| ヲ | 1406-84 |
| ヲ | 1406-85 |
| ヲ | 1406-86 |
| ヲ | 1406-87 |
| ヲ | 1406-88 |
| ヲ | 1406-89 |
| ヲ | 1406-90 |
| ヲ | 1406-91 |
| ヲ | 1406-92 |
| ヲ | 1406-93 |
| ヲ | 1406-94 |
| ヲ | 1406-95 |
| ヲ | 1406-96 |
| ヲ | 1406-97 |
| ヲ | 1406-98 |
| ヲ | 1406-99 |
| ヲ | 1407-1  |
| ヲ | 1407-2  |
| ヲ | 1407-3  |
| ヲ | 1407-4  |
| ヲ | 1407-5  |
| ヲ | 1407-6  |
| ヲ | 1407-7  |
| ヲ | 1407-8  |
| ヲ | 1407-9  |
| ヲ | 1407-10 |
| ヲ | 1407-11 |
| ヲ | 1407-12 |
| ヲ | 1407-13 |
| ヲ | 1407-14 |
| ヲ | 1407-15 |
| ヲ | 1407-16 |
| ヲ | 1407-17 |
| ヲ | 1407-18 |
| ヲ | 1407-19 |
| ヲ | 1407-20 |
| ヲ | 1407-21 |
| ヲ | 1407-22 |
| ヲ | 1407-23 |
| ヲ | 1407-24 |
| ヲ | 1407-25 |
| ヲ | 1407-26 |
| ヲ | 1407-27 |
| ヲ | 1407-28 |
| ヲ | 1407-29 |
| ヲ | 1407-30 |
| ヲ | 1407-31 |
| ヲ | 1407-32 |
| ヲ | 1407-33 |
| ヲ | 1407-34 |
| ヲ | 1407-35 |
| ヲ | 1407-36 |
| ヲ | 1407-37 |
| ヲ | 1407-38 |
| ヲ | 1407-39 |
| ヲ | 1407-40 |
| ヲ | 1407-41 |
| ヲ | 1407-42 |
| ヲ | 1407-43 |
| ヲ | 1407-44 |
| ヲ | 1407-45 |
| ヲ | 1407-46 |
| ヲ | 1407-47 |
| ヲ | 1407-48 |
| ヲ | 1407-49 |
| ヲ | 1407-50 |
| ヲ | 1407-51 |
| ヲ | 1407-52 |
| ヲ | 1407-53 |
| ヲ | 1407-54 |
| ヲ | 1407-5  |

1. NAME  
 2. ADDRESS  
 3. CITY  
 4. STATE  
 5. ZIP  
 6. PHONE  
 7. TELETYPE  
 8. FAX  
 9. E-MAIL  
 10. DATE  
 11. TIME  
 12. LOCATION  
 13. REMARKS  
 14. INITIALS  
 15. SIGNATURE  
 16. DATE  
 17. TIME  
 18. LOCATION  
 19. REMARKS  
 20. INITIALS  
 21. SIGNATURE  
 22. DATE  
 23. TIME  
 24. LOCATION  
 25. REMARKS  
 26. INITIALS  
 27. SIGNATURE  
 28. DATE  
 29. TIME  
 30. LOCATION  
 31. REMARKS  
 32. INITIALS  
 33. SIGNATURE  
 34. DATE  
 35. TIME  
 36. LOCATION  
 37. REMARKS  
 38. INITIALS  
 39. SIGNATURE  
 40. DATE  
 41. TIME  
 42. LOCATION  
 43. REMARKS  
 44. INITIALS  
 45. SIGNATURE  
 46. DATE  
 47. TIME  
 48. LOCATION  
 49. REMARKS  
 50. INITIALS  
 51. SIGNATURE  
 52. DATE  
 53. TIME  
 54. LOCATION  
 55. REMARKS  
 56. INITIALS  
 57. SIGNATURE  
 58. DATE  
 59. TIME  
 60. LOCATION  
 61. REMARKS  
 62. INITIALS  
 63. SIGNATURE  
 64. DATE  
 65. TIME  
 66. LOCATION  
 67. REMARKS  
 68. INITIALS  
 69. SIGNATURE  
 70. DATE  
 71. TIME  
 72. LOCATION  
 73. REMARKS  
 74. INITIALS  
 75. SIGNATURE  
 76. DATE  
 77. TIME  
 78. LOCATION  
 79. REMARKS  
 80. INITIALS  
 81. SIGNATURE  
 82. DATE  
 83. TIME  
 84. LOCATION  
 85. REMARKS  
 86. INITIALS  
 87. SIGNATURE  
 88. DATE  
 89. TIME  
 90. LOCATION  
 91. REMARKS  
 92. INITIALS  
 93. SIGNATURE  
 94. DATE  
 95. TIME  
 96. LOCATION  
 97. REMARKS  
 98. INITIALS  
 99. SIGNATURE  
 100. DATE  
 101. TIME  
 102. LOCATION  
 103. REMARKS  
 104. INITIALS  
 105. SIGNATURE  
 106. DATE  
 107. TIME  
 108. LOCATION  
 109. REMARKS  
 110. INITIALS  
 111. SIGNATURE  
 112. DATE  
 113. TIME  
 114. LOCATION  
 115. REMARKS  
 116. INITIALS  
 117. SIGNATURE  
 118. DATE  
 119. TIME  
 120. LOCATION  
 121. REMARKS  
 122. INITIALS  
 123. SIGNATURE  
 124. DATE  
 125. TIME  
 126. LOCATION  
 127. REMARKS  
 128. INITIALS  
 129. SIGNATURE  
 130. DATE  
 131. TIME  
 132. LOCATION  
 133. REMARKS  
 134. INITIALS  
 135. SIGNATURE  
 136. DATE  
 137. TIME  
 138. LOCATION  
 139. REMARKS  
 140. INITIALS  
 141. SIGNATURE  
 142. DATE  
 143. TIME  
 144. LOCATION  
 145. REMARKS  
 146. INITIALS  
 147. SIGNATURE  
 148. DATE  
 149. TIME  
 150. LOCATION  
 151. REMARKS  
 152. INITIALS  
 153. SIGNATURE  
 154. DATE  
 155. TIME  
 156. LOCATION  
 157. REMARKS  
 158. INITIALS  
 159. SIGNATURE  
 160. DATE  
 161. TIME  
 162. LOCATION  
 163. REMARKS  
 164. INITIALS  
 165. SIGNATURE  
 166. DATE  
 167. TIME  
 168. LOCATION  
 169. REMARKS  
 170. INITIALS  
 171. SIGNATURE  
 172. DATE  
 173. TIME  
 174. LOCATION  
 175. REMARKS  
 176. INITIALS  
 177. SIGNATURE  
 178. DATE  
 179. TIME  
 180. LOCATION  
 181. REMARKS  
 182. INITIALS  
 183. SIGNATURE  
 184. DATE  
 185. TIME  
 186. LOCATION  
 187. REMARKS  
 188. INITIALS  
 189. SIGNATURE  
 190. DATE  
 191. TIME  
 192. LOCATION  
 193. REMARKS  
 194. INITIALS  
 195. SIGNATURE  
 196. DATE  
 197. TIME  
 198. LOCATION  
 199. REMARKS  
 200. INITIALS  
 201. SIGNATURE  
 202. DATE  
 203. TIME  
 204. LOCATION  
 205. REMARKS  
 206. INITIALS  
 207. SIGNATURE  
 208. DATE  
 209. TIME  
 210. LOCATION  
 211. REMARKS  
 212. INITIALS  
 213. SIGNATURE  
 214. DATE  
 215. TIME  
 216. LOCATION  
 217. REMARKS  
 218. INITIALS  
 219. SIGNATURE  
 220. DATE  
 221. TIME  
 222. LOCATION  
 223. REMARKS  
 224. INITIALS  
 225. SIGNATURE  
 226. DATE  
 227. TIME  
 228. LOCATION  
 229. REMARKS  
 230. INITIALS  
 231. SIGNATURE  
 232. DATE  
 233. TIME  
 234. LOCATION  
 235. REMARKS  
 236. INITIALS  
 237. SIGNATURE  
 238. DATE  
 239. TIME  
 240. LOCATION  
 241. REMARKS  
 242. INITIALS  
 243. SIGNATURE  
 244. DATE  
 245. TIME  
 246. LOCATION  
 247. REMARKS  
 248. INITIALS  
 249. SIGNATURE  
 250. DATE

0001

### A3 判を A4 判に縮小

登記年月日 平成21年10月

0421414

各階平面図

建物図面

日産町2丁目

138-13の102

家屋番号

建物の所在

さいたま市 北区

さいたま市日産町2丁目138-13番地



文庫表

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 1.635 X 0.300 = | 0.490500  |
| 5.620 X 3.200 = | 17.984000 |
| 4.890 X 0.400 = | 1.956000  |
| 5.620 X 1.100 = | 6.182000  |
| 1.710 X 0.400 = | 0.684000  |
| 5.620 X 3.500 = | 19.670000 |
| 3.010 X 0.550 = | 1.655500  |
| 2.980 X 0.400 = | 1.192000  |
| 合計              | 49.814000 |
| 床面積             | 49.81 ㎡   |

(建物の所在部分) (注)

1/500

土地権利関係図面