令和　８年（ケ）第　　１６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１０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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	18,630,000 14,904,000		3,726,000	112,241	25,107
備考					

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

1　(一棟の建物の表示)

所　　在　　さいたま市岩槻区西町二丁目　４６３９番地１

建物の名称　　ＦＥＳＴＡ　ＴＯＷＮ　アクアコート

(専有部分の建物の表示)

家屋　番号　　西町二丁目　４６３９番１の４０５

建物の名称　　４０５

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　　８６．９９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　さいたま市岩槻区西町二丁目４６３９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５２３１．４０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　２８８万８１６７分の９０８４

令和　８年（ケ）第　　１６８号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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】
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
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。

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市岩槻区西町二丁目　４６３９番地１

建物の名称　　ＦＥＳＴＡ　ＴＯＷＮ　アクアコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西町二丁目　４６３９番１の４０５

建物の名称　　４０５

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　　８６．９９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　さいたま市岩槻区西町二丁目４６３９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５２３１．４０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　２８８万８１６７分の９０８４

令和８年(ケ)第　１６８号
令和８年　８月２４日受理
令和８年１０月　１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

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市岩槻区西町二丁目　４６３９番地１

建物の名称　　ＦＥＳＴＡ　ＴＯＷＮ　アクアコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西町二丁目　４６３９番１の４０５

建物の名称　　４０５

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　　８６．９９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　さいたま市岩槻区西町二丁目４６３９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５２３１．４０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　２８８万８１６７分の９０８４

（区分所有建物用１）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市岩槻区西町２丁目５番１５－４０５号
建物	物件１
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　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　１５，１００円 修繕積立金　１７，２６０円 円 円 円 令和８年８月３１日現在 ■滞納はない □滞納がある　　年　月分～　年　月分 計　　円 □不明
管理費等照会先	株式会社フージャースウェルビーイングパートナーズ
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	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（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	■ない □ある　　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）	■ない □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	■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

その他の事項

■１　登記された規約設定共用部分として以下がある。
（１）家屋番号　　４６３９番１の１
　　種類　　集会所　盤室　物置
（２）家屋番号　　４６３９番１の２
　　種類　　ゴミ置場
（３）家屋番号　　４６３９番１の３
　　種類　　電気室　ゴミ置場
（４）家屋番号　　４６３９番１の４
　　種類　　体育館

２　４６３９番２の土地は，建設省を所有名義とする。現況は公衆用道路である。

３　４６３９番１５の土地は，さいたま市を所有名義とする。現況は公衆用道路である。

４　内部調査において，犬の飼育に伴う臭気が感じられた。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者兼所有者	1　目的建物は，私が居宅として使用し，家族と共に居住しています。 2　目的建物内で，犬を２匹飼っています。 3　目的建物について，特に不具合はありません。

（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

■1　第１回臨場の際，集合ポストに債務者兼所有者の表示が認められた。
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）目的建物に，債務者兼所有者の表札が掲げられていた。
（２）目的建物内にて債務者兼所有者と面談し，「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
（３）内部調査において，債務者兼所有者の陳述に反するような状況は認められなかった。
3　以上の状況から，占有関係については２枚目のとおり報告する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年8月27日（木） 11：45－11：55	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9月1日（火） 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9月16日（水） 9：00－9：05	郵便	管理会社に対し，管理費等滞納状況照会書を郵送
R8年9月29日（火） 13：50－14：15	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， 債務者兼所有者と面談（評価人同行）
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

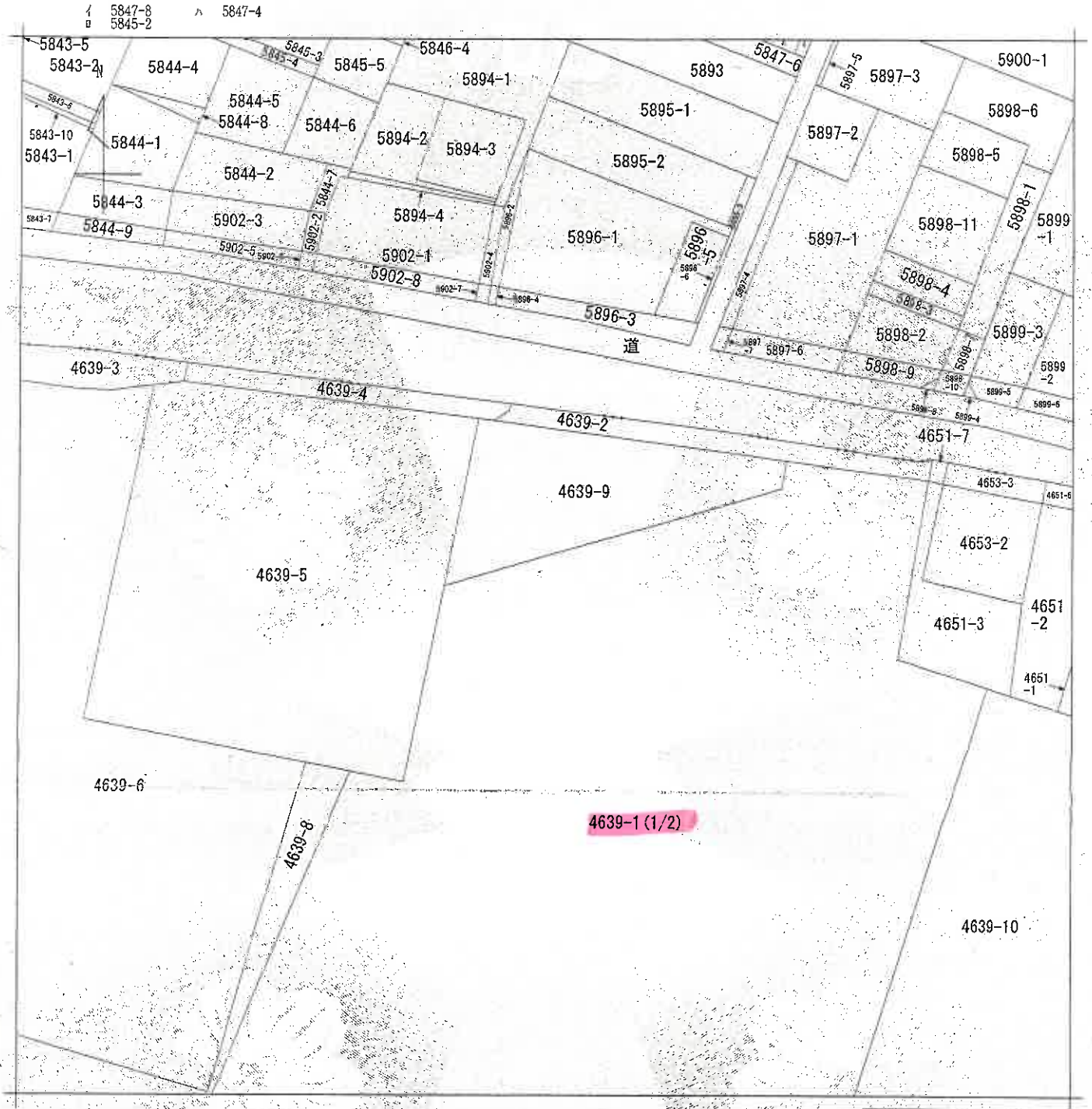
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月２９日
目的物件は施錠され，インターホンを押し，戸外から呼びかけたが何ら応答が無かった。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ところ，債務者兼所有者が在宅していた。。

□　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。

地番区域見出	
	西町５丁目
	西町２丁目

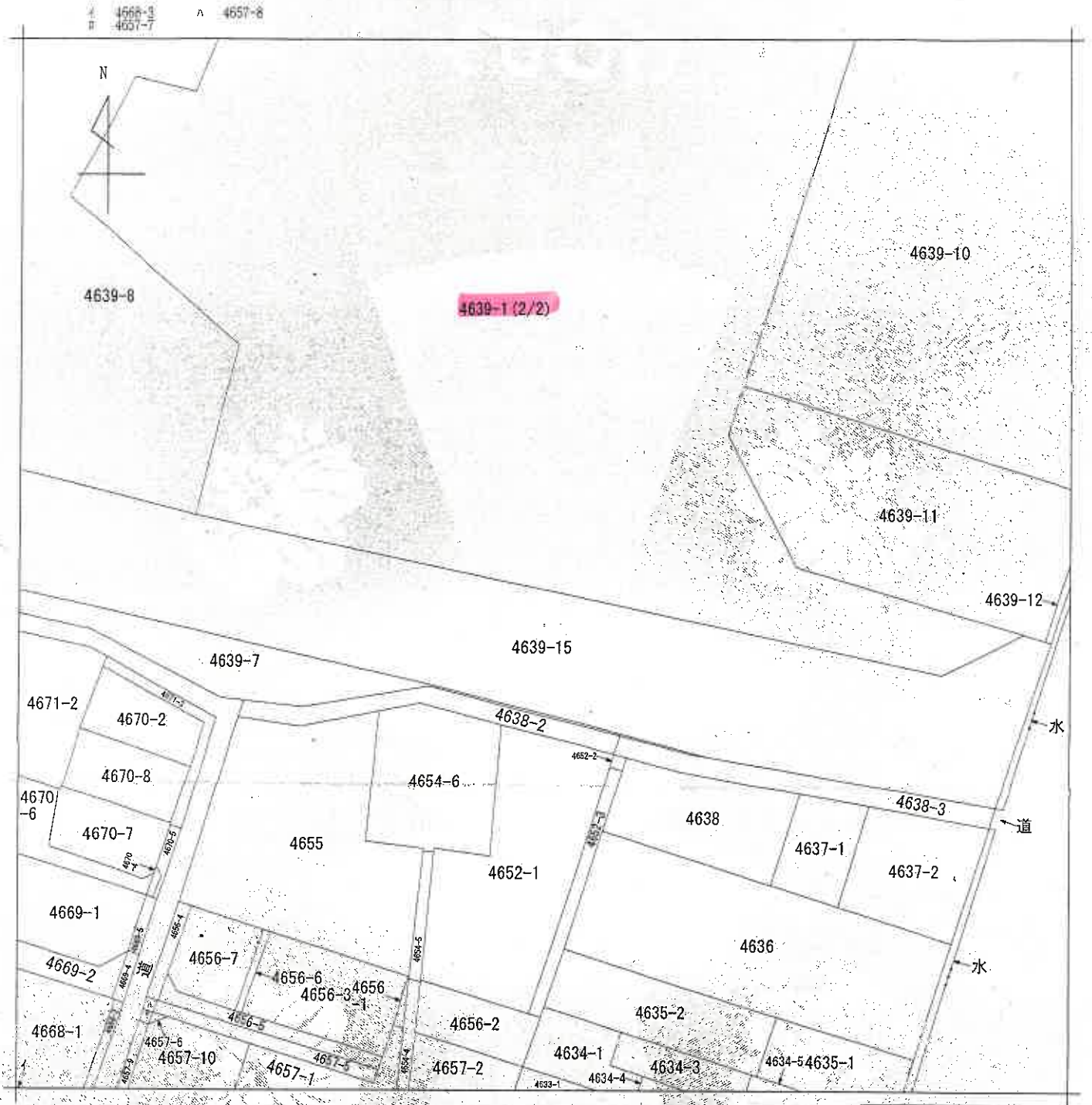
請求部分	所在	さいたま市岩槻区西町二丁目				地番	4639番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項			

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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和8年6月3日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M97425 登記官 [redacted]

(1/2)



（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。

請求部分	所在	さいたま市岩槻区西町二丁目		地番	4639番1		
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		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。

（本図は原本を70％に縮小）

令和8年6月3日
さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M97425
(2/2)

（8 枚目）

登記年月日：平成19年11月19日

1347823

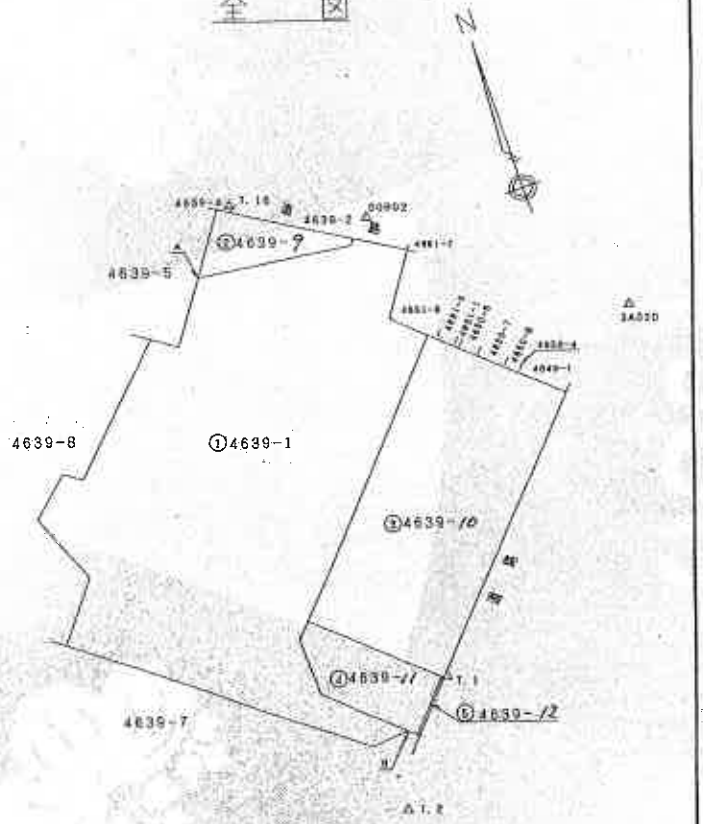
地番	4639-1 4639-9，4639-10 4639-11，4639-12
土地の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目

(1/3)

土地所在図・地積測量図

1/3

全図



19.11.19 登記

作成者 [redacted] 縮尺 1/

申請人 [redacted] 縮尺 1/2000

（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。
令和8年6月3日　さいたま地方法務局　登記官 [redacted]

（9枚目）

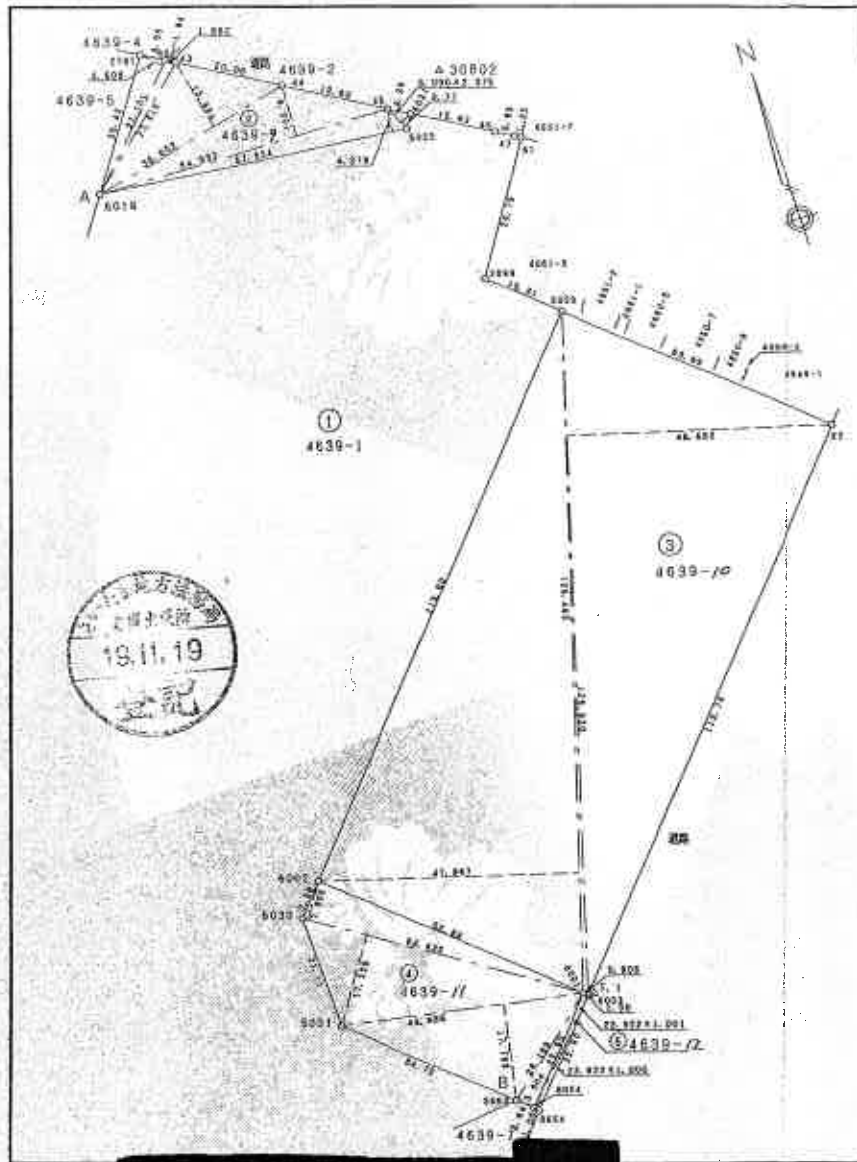
地図整理番号：M97426　(1/3)

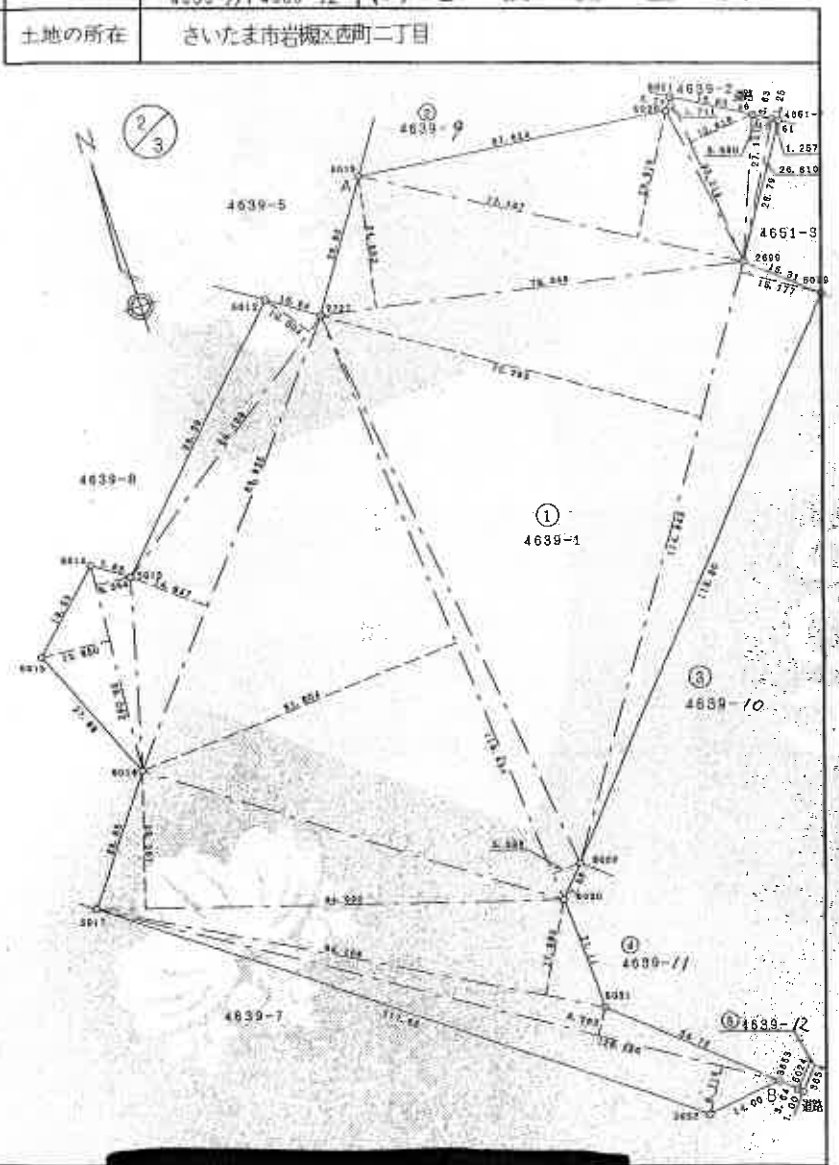
登記年月日：平成19年11月19日

1347824

地番	4639-1 4639-9，4639-10 4639-11，4639-12
土地の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目

(2/3) 土地所在図
地積測量図





作成者 [redacted] 縮尺 1/

申請人 [redacted] 縮尺 1/1000

（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。
令和8年6月3日 さいたま地方法務局
登記官 [redacted]

（10枚目）

地図整理番号：M97426 (2/3)

登記年月日：平成19年11月19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8年6月3日　さいたま地方法務局　登記官

（11枚目）

（本図は原本を70%に縮小）

1347825

地番	4639-1 4639-9，4639-10 4639-11，4639-12
土地の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目

土地所在図 地積測量図

(3/3)

筆界点・引照点　※ 世界測地系座標を使用。

NO	種別	X	Y
5031	プラスチック杭	-5360.671	-12873.669
5030	プラスチック杭	-5339.569	-12874.359
6002	プラスチック杭	-5333.899	-12869.325
5029	計算点	-5248.795	-12793.767
2699	石杭	-5238.614	-12805.210
61	石杭	-5216.084	-12790.703
47	金属プレート	-5215.417	-12791.769
46	金属プレート	-5213.557	-12794.886
5021	プラスチック杭	-5205.543	-12808.311
5020	プラスチック杭	-5207.873	-12809.811
5019	計算点	-5201.253	-12866.953
2727	金属プレート	-5223.390	-12882.066
5012	プラスチック杭	-5217.395	-12890.857
5013	プラスチック杭	-5257.963	-12930.033
5014	プラスチック杭	-5253.607	-12936.299
5015	プラスチック杭	-5266.886	-12950.355
5016	プラスチック杭	-5292.534	-12939.419
5017	プラスチック杭	-5314.090	-12955.440
3652	プラスチック杭	-5385.096	-12861.631
3653	プラスチック杭	-5383.718	-12847.701
45	金属プレート	-5203.306	-12812.058
44	金属プレート	-5193.056	-12829.231
43	金属プレート	-5182.805	-12846.404
60	石杭	-5181.806	-12848.078
2731	金属プレート	-5179.431	-12852.055
6001	金属プレート	-5369.015	-12829.770
5003	金属プレート	-5369.680	-12829.021
22	金属プレート	-5284.616	-12753.504
5024	金属プレート	-5386.140	-12844.973
3654	金属プレート	-5386.805	-12844.224
T.1	トラバース点	-5369.753	-12827.857
T.2	トラバース点	-5411.206	-12857.213
T.16	トラバース点	-5179.567	-12847.158
3A020	市基準点杭	-5261.408	-12721.090
30802	市基準点杭	-5199.719	-12800.923

地積一覧表

地番	面積
①4639-1	15231.40 ㎡
②4639-9	743.31 ㎡
③4639-10	6131.80 ㎡
④4639-11	1100.13 ㎡
⑤4639-12	22.93 ㎡
合計	23229.57 ㎡

三斜求積表

(3/3)

地番	NO	底辺		高さ		倍面積	地積
①4639-1	1	26.810	×	1.257	=	33.700170	
	2	27.101	×	3.590	=	97.292590	
	3	33.216	×	12.618	=	419.119468	
	4	33.216	×	1.711	=	56.832576	
	5	72.167	×	23.919	=	1726.162473	
	6	78.349	×	24.652	=	1931.469548	
	7	114.848	×	15.177	=	1743.048096	
	8	114.848	×	72.263	=	8299.261024	
	9	116.434	×	5.398	=	628.510732	
	10	116.434	×	61.804	=	7196.086936	
	11	89.835	×	14.847	=	1333.780245	
	12	59.128	×	10.004	=	591.516512	
	13	39.052	×	6.594	=	257.508888	
	14	39.052	×	12.950	=	505.723400	
	15	84.990	×	25.367	=	2155.941330	
	16	94.108	×	17.994	=	1693.379352	
	17	128.280	×	5.262	=	675.009360	
	18	128.280	×	8.719	=	1118.473320	
		合計				30462.806040	
		面積				15231.4030200 ㎡	15231.40 ㎡
②4639-9	1	27.101	×	4.508	=	122.171308	
	2	27.615	×	1.862	=	51.419130	
	3	38.602	×	13.664	=	527.457728	
	4	54.933	×	9.601	=	527.411733	
	5	5.090	×	2.375	=	12.088750	
	6	57.524	×	4.278	=	246.087672	
		合計				1486.636321	
		面積				743.3181605 ㎡	743.31 ㎡
③4639-10	1	125.495	×	47.967	=	6019.618665	
	2	125.920	×	0.905	=	113.957600	
	3	125.920	×	48.682	=	6130.037440	
		合計				12263.613705	
		面積				6131.8068525 ㎡	6131.80 ㎡
④4639-11	1	53.435	×	7.505	=	401.029675	
	2	53.435	×	17.228	=	920.578180	
	3	44.685	×	17.799	=	795.080205	
	4	23.189	×	3.604	=	83.578156	
		合計				2200.261216	
		面積				1100.1306080 ㎡	1100.13 ㎡
⑤4639-12	1	22.922	×	1.001	=	22.944922	
	2	22.922	×	1.000	=	22.922000	
		合計				45.866922	
		面積				22.9334610 ㎡	22.93 ㎡

19.11.19 登記

作成者	[redacted]	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/

地図整理番号：M97426　(3/3)

登記年月日：平成20年12月3日

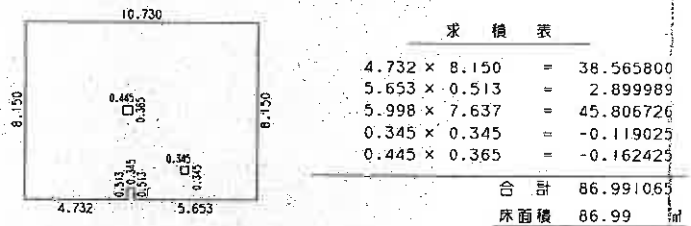
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月3日　さいたま地方法務局　登記官

（12枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	西町二丁目 4639番1の405
建物の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目４６３９番地１

各階平面図



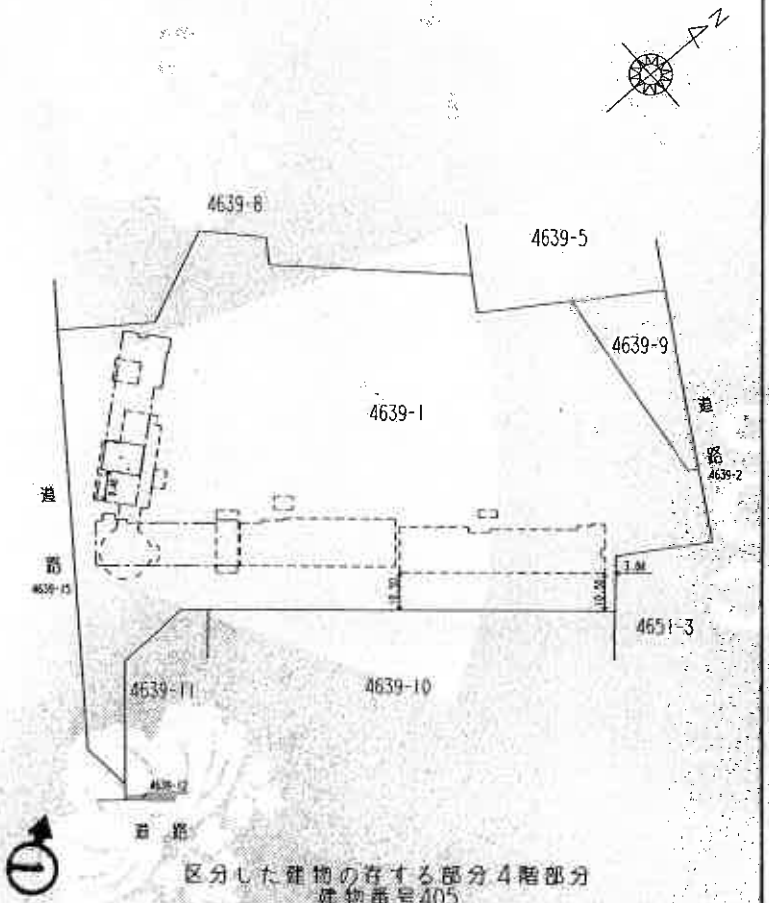
求積表

4.732 × 8.150	=	38.565800
5.653 × 0.513	=	2.899989
5.998 × 7.637	=	45.806726
0.345 × 0.345	=	-0.119025
0.445 × 0.365	=	-0.162425
合計		86.991065
床面積		86.99 ㎡

写真撮影位置
（本図は原本を70%に縮小）

作成者 [redacted]　縮尺 1/250

建物図面
各階平面図

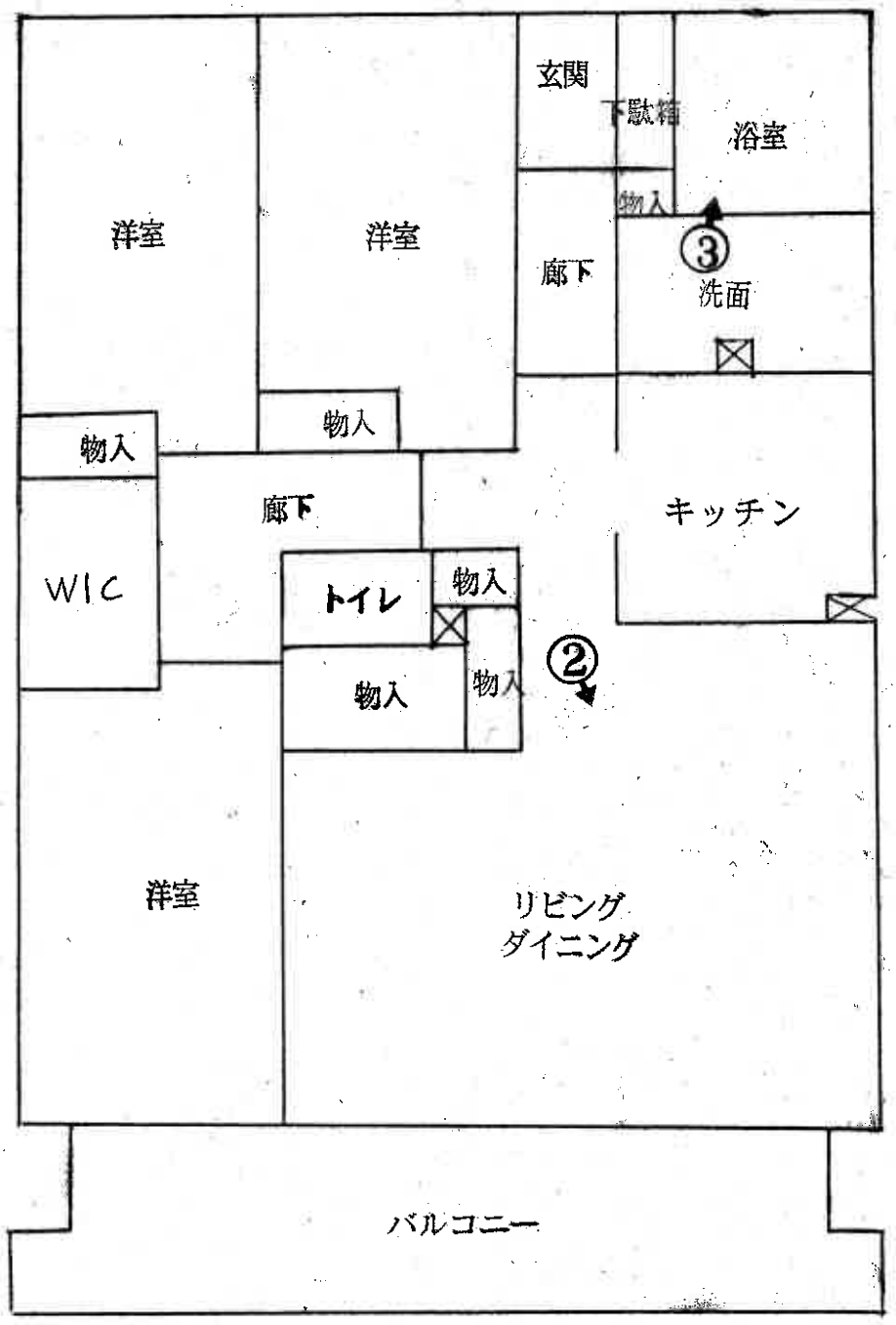


申請人 [redacted]　縮尺 1/1500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

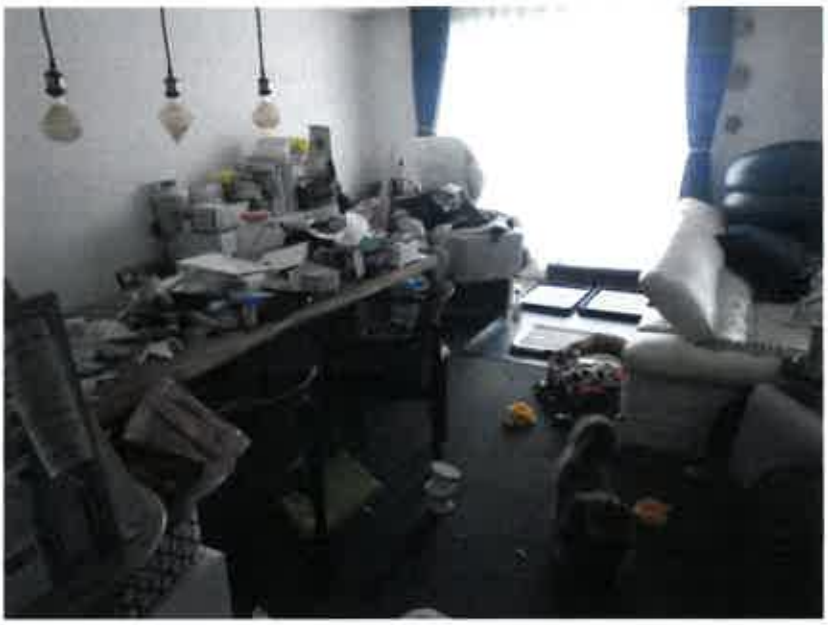
地図整理番号：M97424

建物見取図（○は写真撮影位置を示す。）

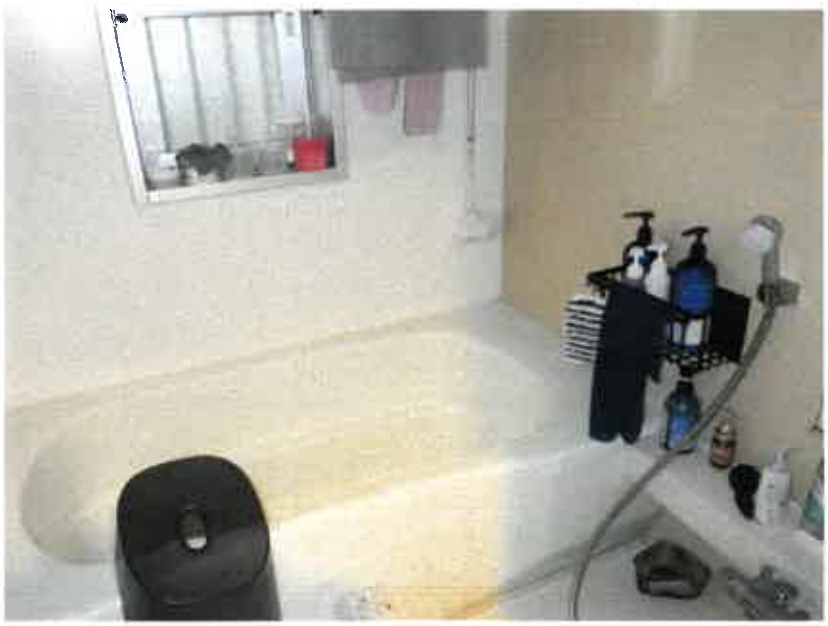




①



②



③

令 和 8 年 (ケ) 第 168 号
令 和 8 年 9 月 29 日　現地調査
令 和 8 年 10 月 1 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
松　本　竜　一　印

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市岩槻区西町二丁目　４６３９番地１

建物の名称　　ＦＥＳＴＡ　ＴＯＷＮ　アクアコート

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　西町二丁目　４６３９番１の４０５

建物の名称　　４０５

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　　８６．９９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　さいたま市岩槻区西町二丁目４６３９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１５２３１．４０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　２８８万８１６７分の９０８４

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件1	金１８，６３０，０００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	東武野田線「岩槻」駅の北西方約300m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、マンション、店舗、駐車場等が混在する地域である。	
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	第1種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	高度地区（20m）
画地条件等	地積	15,231.40㎡
	形状	不整形
	地勢	平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	南西約20m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 北東約12m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	なし	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	FESTA TOWN アクアコート
建物の用途	共同住宅　　（総戸数343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20年10月28日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約32年
構造	鉄筋コンクリート造、15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、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
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：FESTA TOWN アクアコート管理組合 管理会社：(株)フージャースウェルビーイングパートナーズ 管理形態：日勤管理
管理の状況	良好
特記事項	登記された規約設定共用部分として集会所・盤室・物置、ゴミ置場、電気室・ゴミ置場、体育館がある。

(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： 南西向き
床　面　積	登記とほぼ同じ
間　取　り	3ＬＤＫ　バルコニーあり
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、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 ： 15,100 円 （月額） 修繕積立金 ： 17,260 円 （月額） 滞　納　額 ： なし （令和8年8月31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	所有者とその家族が居宅として利用している。
特　記　事　項	目的建物内で犬2匹を飼育しており、動物臭が感じられた。

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/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
330,000	86.99	0.51	14,640,000

※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18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) 32／(18＋32)×(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/㎡） 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
192,000	1.00	15,231.40	1.0	9,084／2,888,167	9,200,000

ア　標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地　さいたま岩槻5-1

公示地価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
192,000円/㎡	×	100／100	×	100／100.0	×	100／100	＝	192,000円/㎡

◇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と対象地域は格差無しと判断した。

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
14,640,000	9,200,000	1.2	0.97	27,750,000

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：7階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(4/15階)・位置別(南西向き中間部屋)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	
			イ÷ウ×（1－0.03）	（4.3％）	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
円	円	%	円		円	円
2,160,195	800,580	4.8	16,178,388 円	0.8813	14,258,013	16,420,000 円
（13.2 %）					（86.8 %）	（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

$$1 \div (1 + 4.3\%)^{3} = 0.8813$$

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	27,750,000	1.00	27,750,000
② 収 益 価 格	———		16,420,000
③調整後の価格	26,620,000		

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×エーオ
26,620,000	1.0	0.7	1.00		18,630,000

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：なし

オ　その他の控除減価（敷金等）：なし

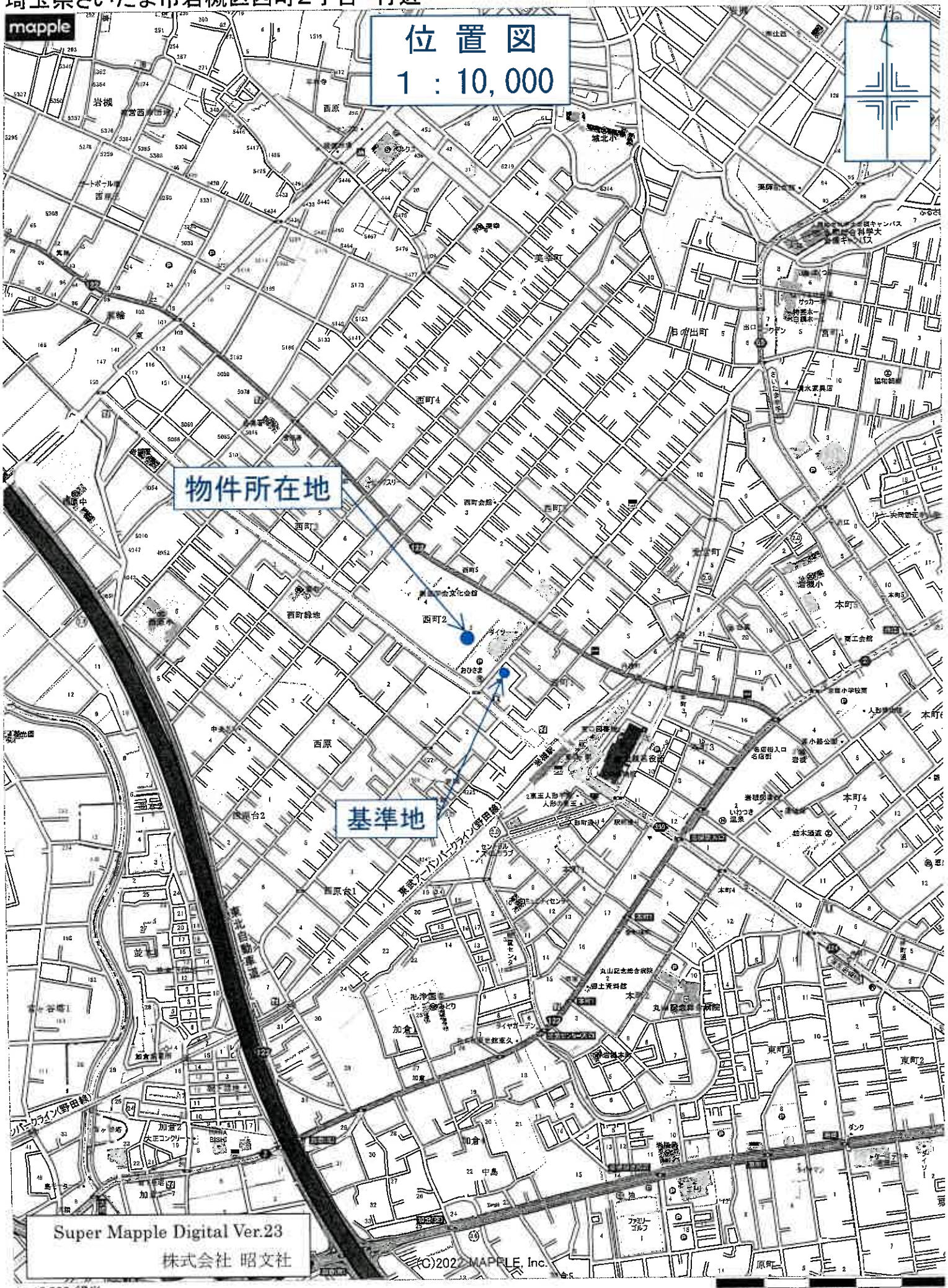
第6　参考価格資料

基準地価格（さいたま岩槻5-1）
所在：さいたま市岩槻区西町1丁目4595番1外「(岩槻駅西口23街区3-1外)」
価格：192,000円/㎡
位置：東武野田線「岩槻」駅約250m(道路距離)
価格時点：令和8年7月1日
地積：760㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：北西17.5m市道
用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地域の概要：低層店舗が多く見られる区画整理施行中の商業地域

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

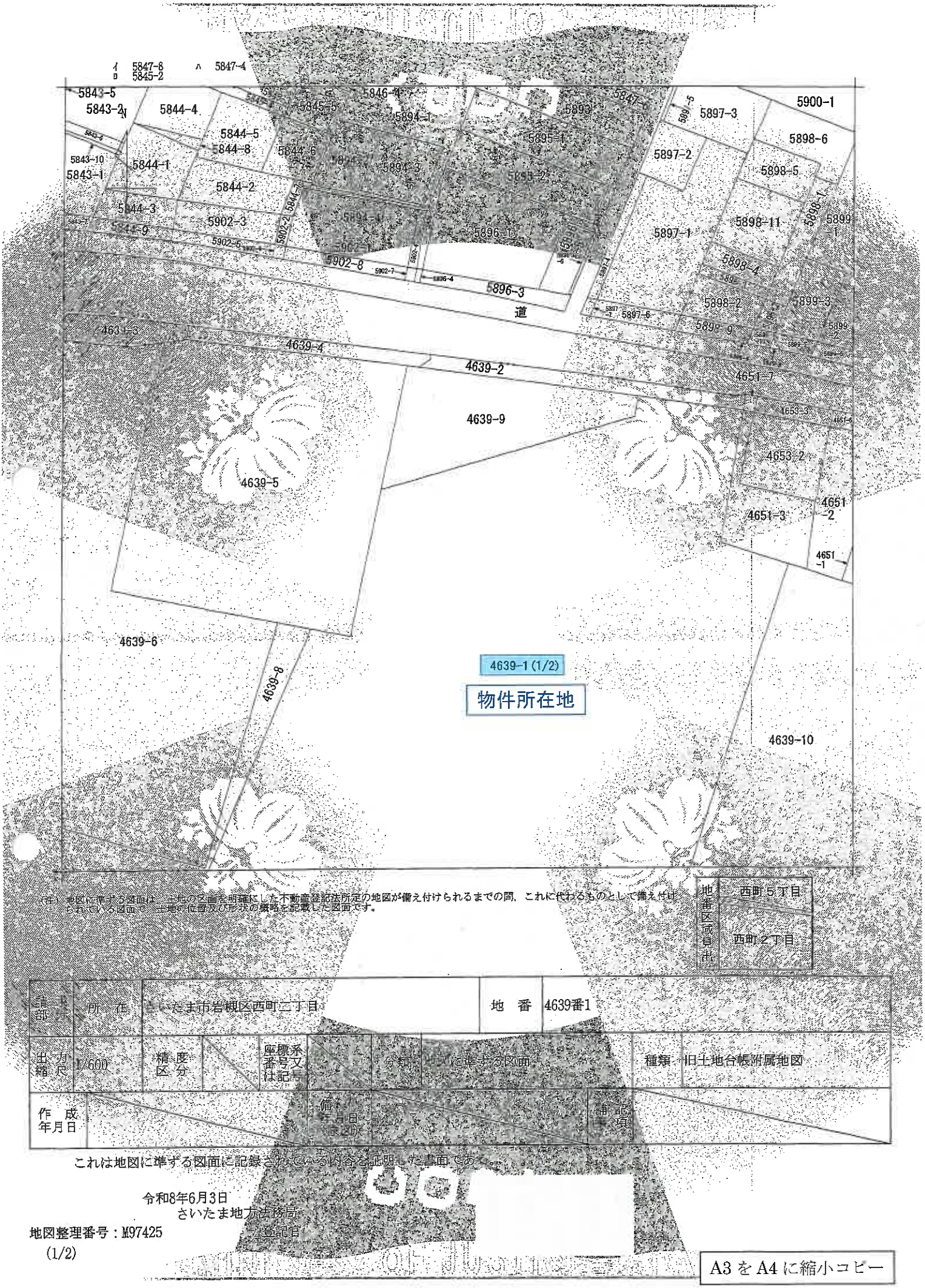
埼玉県さいたま市岩槻区西町2丁目　付近



1：10,000 相当

地図上の1センチは 約 100 メートル

印刷中心は 東経 139度41分26秒　北緯 35度57分 7秒



(注) 地区に準ずる図面は、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。

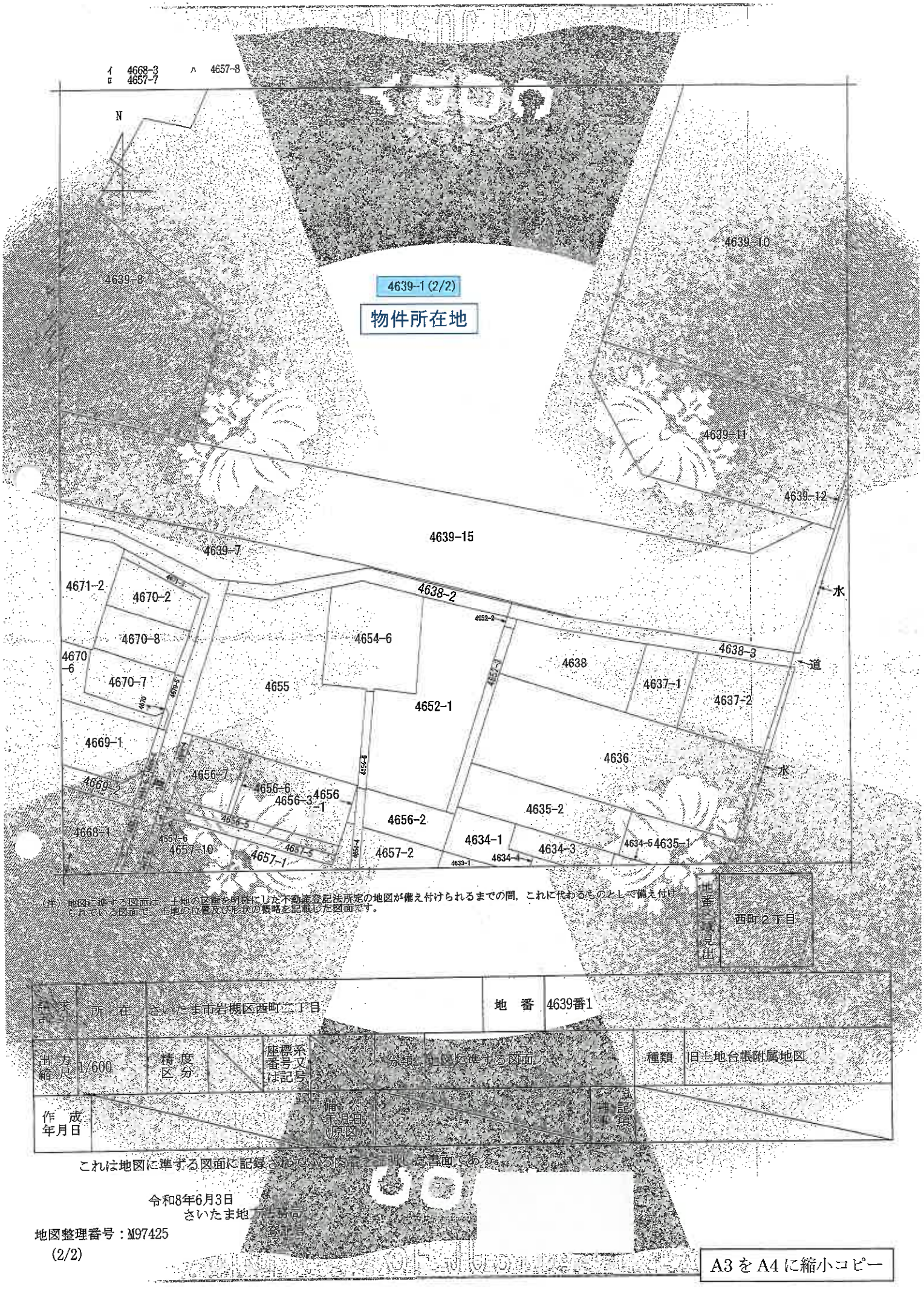
地図番号								地図区域自出	西町5丁目
									西町2丁目
請求部	所在	さいたま市岩槻区西町二丁目				地番	4639番1		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備考						調製	余白

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6月3日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M97425
(1/2)

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。

これは地図に準ずる図面に記録されている内容と相違ない旨を証明した書面である。

令和8年6月3日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M97425
(2/2)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成19年11月19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8年6月3日
さいたま地方法務局
登記官

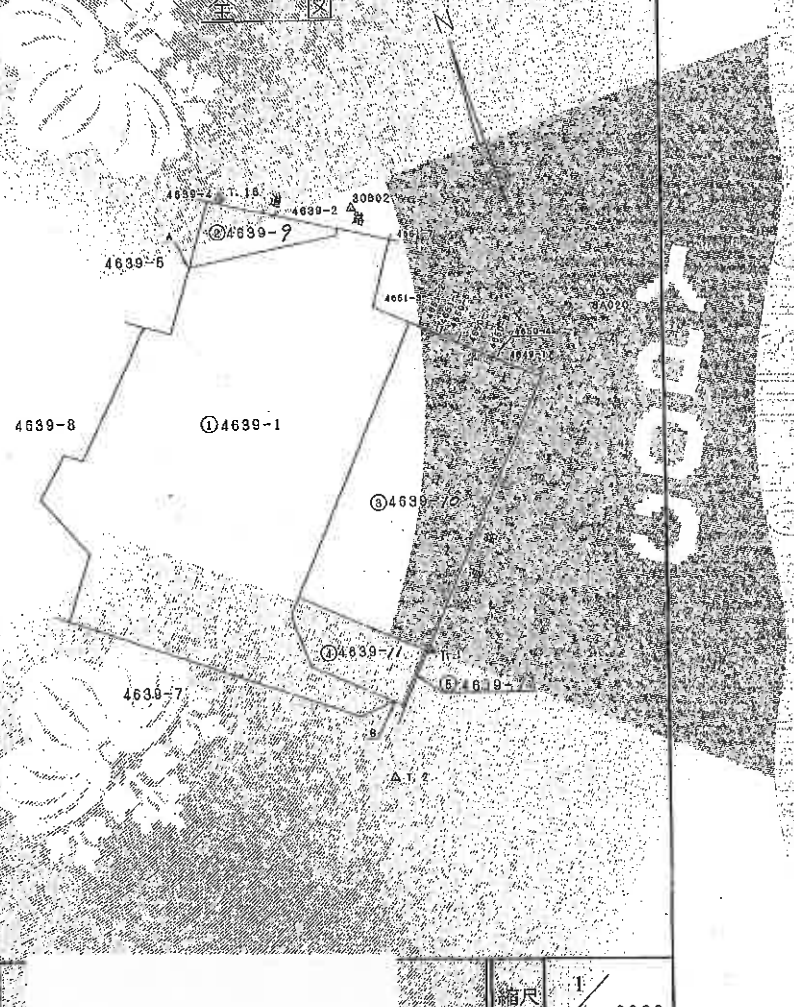
1347823

土地所在図 地積測量図

地番	4639-1 4639-9, 4639-70 4639-77, 4639-72
土地の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目

(1/3)

全図





作成者		縮尺	1/	申請人	縮尺 1/2000

地図整理番号：M97426 (1/3)

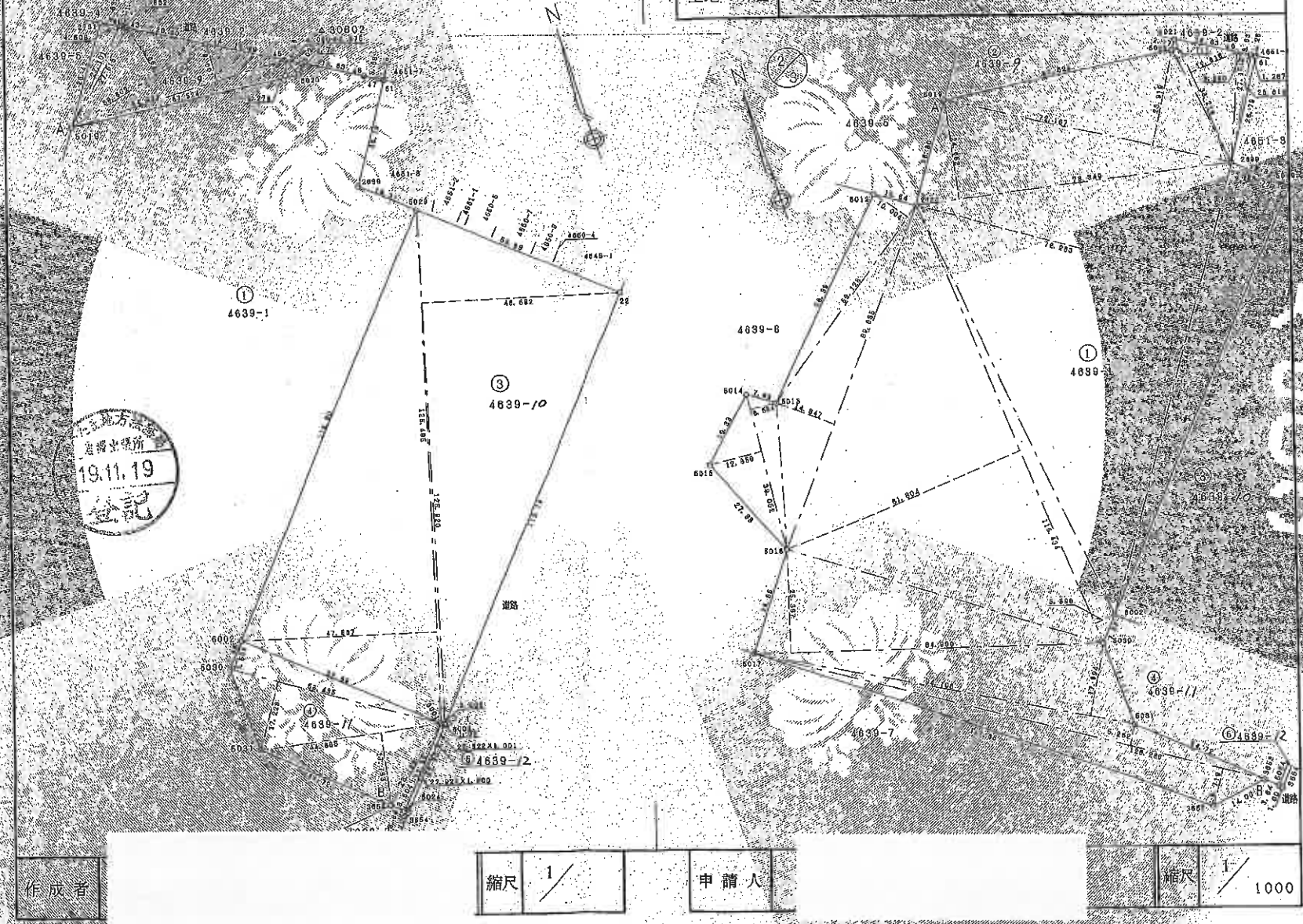
登記年月日：平成19年11月19日

1347824

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6月3日　さいたま地方法務局

登記官

地番	4639-1 4639-9 4639-10 4639-11 4639-12	(2/3)	土地所在図 地積測量図
土地の所在	さいたま市岩槻区西町一丁目		



作成者		縮尺 1/		申請人		縮尺 1/1000

地図整理番号：M97426　(2/3)

登記年月日：平成19年11月19日

1347825

地積測量図（土地所在図）

地番	4639-1 4639-9、4639-10 4639-11、4639-12
土地の所在	さいたま市岩槻区西町一丁目

(3/3)

筆界点・引照点 ※ 世界測地系座標を使用。

NO	種別	X	Y
5031	プラスチック杭	-5360.671	-12973.369
5030	プラスチック杭	-5337.569	-12874.359
6002	プラスチック杭	-5333.899	-12889.325
5029	計算点	-5246.795	-12793.767
2699	石杭	-5238.614	-12805.210
61	石杭	-5218.084	-12790.703
47	金属プレート	-5215.417	-12791.769
46	金属プレート	-5213.657	-12794.886
21	プラスチック杭	-5205.643	-12808.311
5020	プラスチック杭	-5207.873	-12809.811
5019	計算点	-5201.259	-12866.953
2727	金属プレート	-5223.390	-12882.056
5012	プラスチック杭	-5217.395	-12890.857
5013	プラスチック杭	-5257.963	-12930.033
5014	プラスチック杭	-5253.607	-12936.299
5015	プラスチック杭	-5266.886	-12950.355
5016	プラスチック杭	-5292.534	-12939.419
5017	プラスチック杭	-5314.090	-12955.440
3652	プラスチック杭	-5385.096	-12861.681
3653	プラスチック杭	-5383.718	-12847.701
45	金属プレート	-5203.306	-12812.058
44	金属プレート	-5193.058	-12829.231
43	金属プレート	-5182.805	-12846.404
60	石杭	-5181.806	-12848.078
2731	金属プレート	-5179.431	-12852.055
5001	金属プレート	-5369.015	-12829.770
5003	金属プレート	-5369.680	-12829.021
22	金属プレート	-5284.616	-12753.504
5024	金属プレート	-5386.140	-12844.973
3654	金属プレート	-5386.05	-12844.224
T-1	トラバース杭	-5369.753	-12827.857
T-2	トラバース杭	-5411.206	-12857.213
T-10	トラバース杭	-5179.867	-12847.158
3402	金属鋲	-5.69.408	-12721.090
30802	金属鋲	-5179.19	-12600.923

地積一覧表

地番	面積
①4639-1	15231.40 ㎡
②4639-9	743.31 ㎡
③4639-10	6131.80 ㎡
④4639-11	1100.13 ㎡
⑤4639-12	22.93 ㎡
合計	23229.57 ㎡

(3/3)

三斜求積表

地番	NO	底辺		高さ		倍面積	地積
①4639-1	1	26.810	×	1.25	=	33.700170	
	2	27.101	×	3.590	=	97.292590	
	3	33.216	×	12.616	=	419.119488	
	4	33.216	×	1.711	=	56.832576	
	5	72.157	×	23.919	=	1726.162479	
	6	78.349	×	24.652	=	1931.459648	
	7	114.848	×	15.477	=	1743.048096	
	8	114.848	×	72.263	=	8299.261024	
	9	146.434	×	5.398	=	626.540732	
	10	116.434	×	61.804	=	7196.068936	
	11	89.835	×	14.847	=	1333.760445	
	12	59.128	×	10.004	=	591.516512	
	13	39.052	×	6.594	=	257.538888	
	14	39.052	×	12.950	=	505.723400	
	15	84.990	×	25.367	=	2155.941330	
	16	94.108	×	17.994	=	1693.377552	
	17	128.280	×	5.262	=	675.009360	
	18	128.280	×	8.719	=	1118.473320	
		合計				30462.806040	
		面積				15231.4030200 ㎡	15231.40 ㎡
②4639-9	1	27.101	×	4.508	=	122.1[illegible]	
	2	27.615	×	1.862	=	51.4[illegible]	
	3	38.602	×	13.664	=	527.4[illegible]	
	4	54.933	×	9.601	=	527.4[illegible]	
	5	5.090	×	2.375	=	12.0[illegible]	
	6	57.524	×	4.278	=	246.0[illegible]	
		合計				1486.636321	
		面積				749.3181605 ㎡	743.31 ㎡
③4639-10	1	125.495	×	47.987	=	6019.6[illegible]	
	2	125.920	×	0.905	=	113.9[illegible]	
	3	126.920	×	48.982	=	6130.0[illegible]	
		合計				12263.613705	
		面積				6131.8066525 ㎡	6131.80 ㎡
④4639-11	1	53.435	×	7.505	=	401.029675	
	2	53.435	×	17.228	=	920.670180	
	3	44.685	×	17.793	=	795.080205	
	4	38.185	×	3.504	=	93.573156	
		合計				2200.261216	
		面積				1100.1306080 ㎡	1100.13 ㎡
⑤4639-12	1	22.922	×	1.001	=	22.944922	
	2	22.922	×	1.000	=	22.922000	
		合計				45.8669220	
		面積				22.9334610 ㎡	22.93 ㎡

登記 19.11.19

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/

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6月3日　さいたま地方法務局　登記官

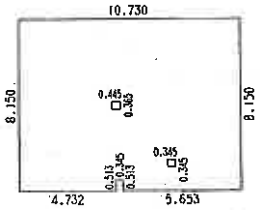
地図整理番号：M97426　(3/3)

登記年月日　平成20年12月3日

各階平面図

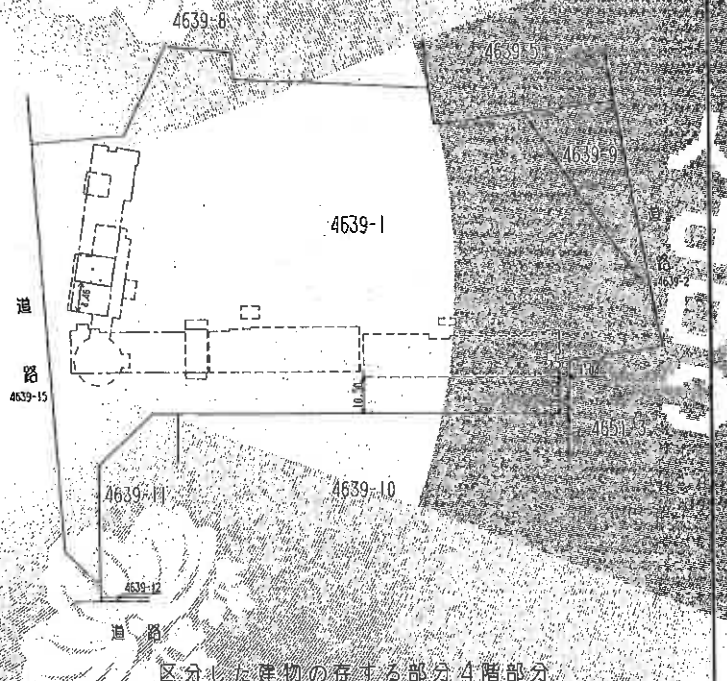
建物図面
各階平面図

家屋番号	西町二丁目 4639番1の405
建物の所在	さいたま市岩槻区西町二丁目4639番地1



求積表

4.732 × 8.150	=	38.565800
5.653 × 0.513	=	2.899989
5.998 × 7.637	=	45.806726
0.345 × 0.345	=	-0.119025
0.445 × 0.365	=	-0.162425
合計		86.991065
床面積		86.99 ㎡



区分した建物の存する部分 4階部分
建物番号405

作成者		縮尺	1/250

（平成 20年 11月 10 日作成）

申請人		縮尺	1/1500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

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6月3日
さいたま地方法務局
登記官

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M97424