

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月13日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 7年 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月18日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月 2日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 7年 9月22日 午前10時00分から 令和 7年 9月26日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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 7年 8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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士見市針ヶ谷一丁目 16番地13

建物の名称 シティーコーポパルナスみずほ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 針ヶ谷一丁目 16番13の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.02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 富士見市針ヶ谷一丁目16番13

地 目 宅地

地 積 511.00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 8万5654分の5002



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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」をご覧ください。
- 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。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士見市針ヶ谷一丁目 16番地13

建物の名称 シティコーポパルナスみずほ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 針ヶ谷一丁目 16番13の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.02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 富士見市針ヶ谷一丁目16番13

地 目 宅地

地 積 511.00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 8万5654分の5002



令和 7年(ケ)第 35号
令和 7年 4月 9日受理
令和 7年 4月23日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 川 上 進

(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 富士見市針ヶ谷一丁目 16 番地 13

建物の名称 シティーコーポパルナスみずほ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 針ヶ谷一丁目 16 番 13 の 306

建物の名称 306 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 50.02 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 富士見市針ヶ谷一丁目 16 番 13

地 目 宅地

地 積 511.00 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 8 万 5 6 5 4 分の 5002



不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示等	(住居表示未実施)						
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住居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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 9,500円 修繕積立金 13,500円				令和7年4月1日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 令和 年 月分から計 円		
管理費等照会先	自主管理						
その他の事項							
敷地権	符号1						
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(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							
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 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)	☒ 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ (所有者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和3年6月1日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	令和3年6月1日から ■令和5年5月31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5年6月1日から ■令和7年5月31日まで 2年間 ☐ 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79,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金158,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 後記「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■理事長	1 本件物件は、自主管理です。 2 管理費等の額については、調べておきますので、後日電話をしてください。
■理事長	1 令和7年4月11日現在の本件物件の管理費及び修繕積立金は、それぞれ月額9,500円及び13,500円です。なお、滞納額及び遅延損害金は、いずれも現在ありません。
■A (占有者)	1 本件建物には、私が所有者から借りて家族で住んでおり、他に占有者はいません。 2 契約内容については、提示した賃貸借契約書のとおりです。なお、賃料の支払時期は、毎月末日限り翌月分払いです。 また、一番最初の賃貸借契約書の借主名義が私ではないことの事情は以下のとおりです。 同契約書に記載されている借主は私の元婚約者であったところ、当初は同人と私の二人で住む予定だったのですが、事情があり、同人は本件建物に一度も住むことなく、私一人が住むことになりました。その際に契約書の名義を私に変更することなく住んでいたところ、更新契約の際に私に名義を変更したのです。 3 本件建物について、不具合は特にありませんが、窓を開けていると車の騒音が気になると思います。 4 来月（5月）20日ごろに引っ越す予定です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

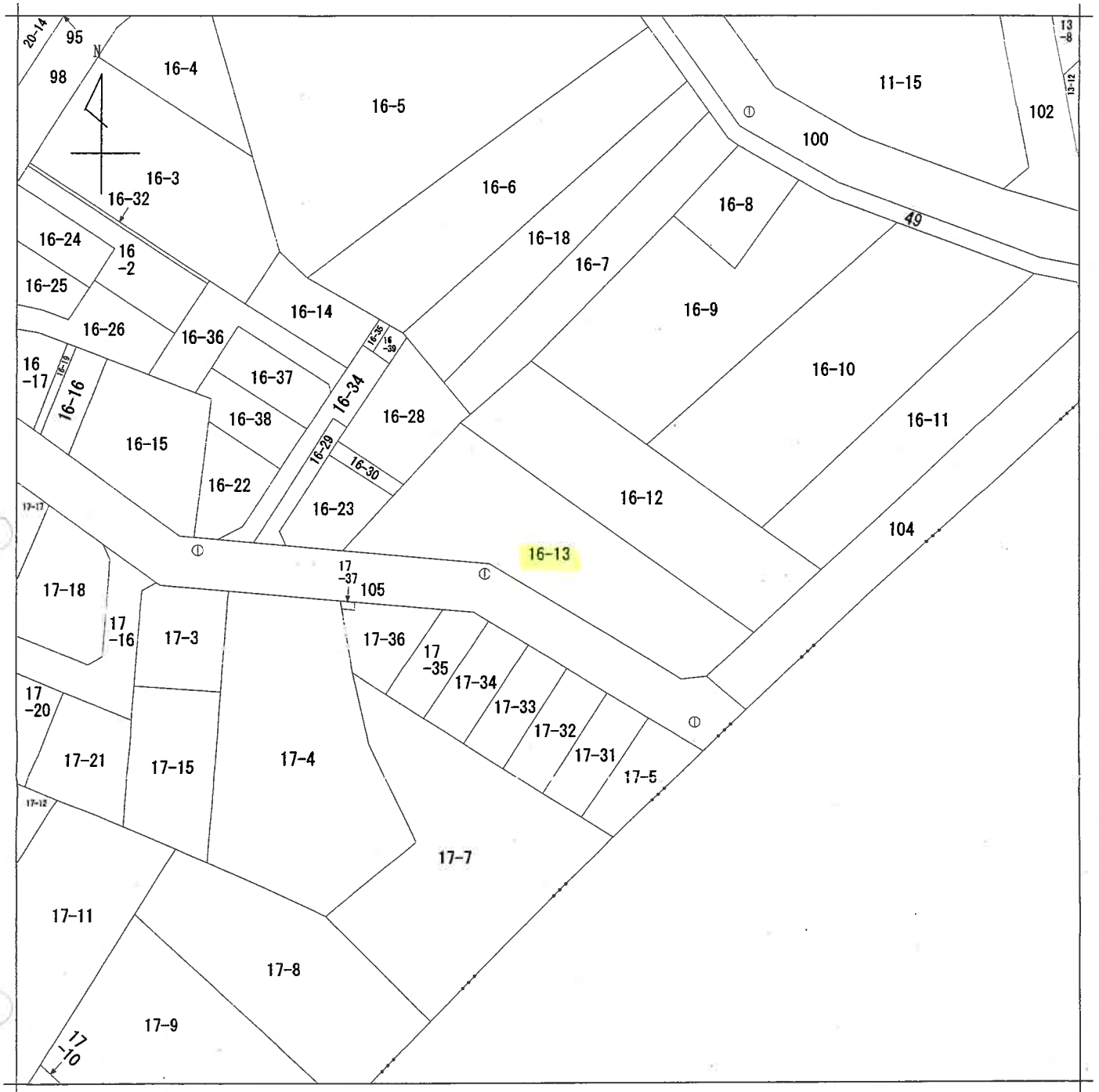
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況、賃貸借契約書及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を2枚目及び3枚目のとおり認めた。
なお、一番最初の賃貸借契約書の借主名義はAではないところ、関係人の陳述によれば、当初からAが一人で住んでいたことから、占有開始時期は令和3年6月1日と認定した。
また、所有者あてに現況調査照会書を送付したが、連絡及び回答はなかった。
- 3 本件土地に接面する土地（地番104、105）は、いずれも富士見市所有の公衆用道路である。
- 4 現況調査時に窓が開いていたところ、車の音がうるさく感じられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月10日(木) 16:50-17:10	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査照会書差し入れ 理事長あて電話聴取
7年4月11日(金) 13:50-13:55	執行官室	所有者あて現況調査照会書送付
7年4月11日(金) 18:25-18:30	執行官室	理事長より電話聴取
7年4月15日(火) 8:40-8:45	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年4月22日(火) 13:20-13:40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 占有者面談、評価人同行
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させて臨場した。 ☐ 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



地番
区域見出

針ヶ谷1丁目

請求部	所在	富士見市針ヶ谷一丁目				地番	16番13			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲一	座標系 番号又は 記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成7年1月30日				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月6日

さいたま地方法務局志木出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(7枚目)

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7年2月6日 さいたま地方法律事務所 志木 出版所

登記官

(8 枚目)

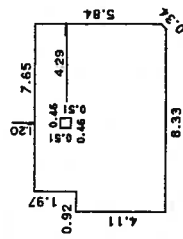
1336256

各 階 平 面 図

家屋番号
針ヶ谷一丁目
16番13の306

建築物の所在
富士見市針ヶ谷一丁目16番地13

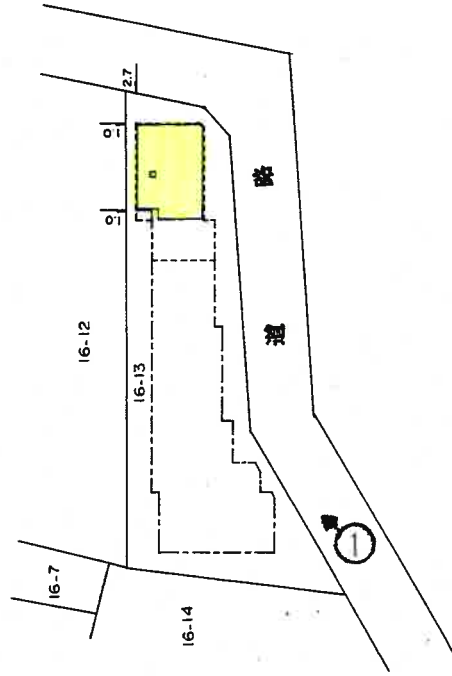
建築物の
各 階 平 面 図



求積表

$1.97 \times 7.65 =$	15.0705
$3.87 \times 8.57 =$	33.1659
$(8.33 + 8.57)$	
$\times 0.24 / 2 =$	2.0280
$0.51 \times 0.46 =$	-0.2346
計	50.0298
床面積	50.02 m ²

←○(写真撮影位置表示)



建築物の存する部分 2階
建築物の番号 306号

作製者

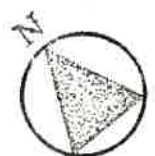
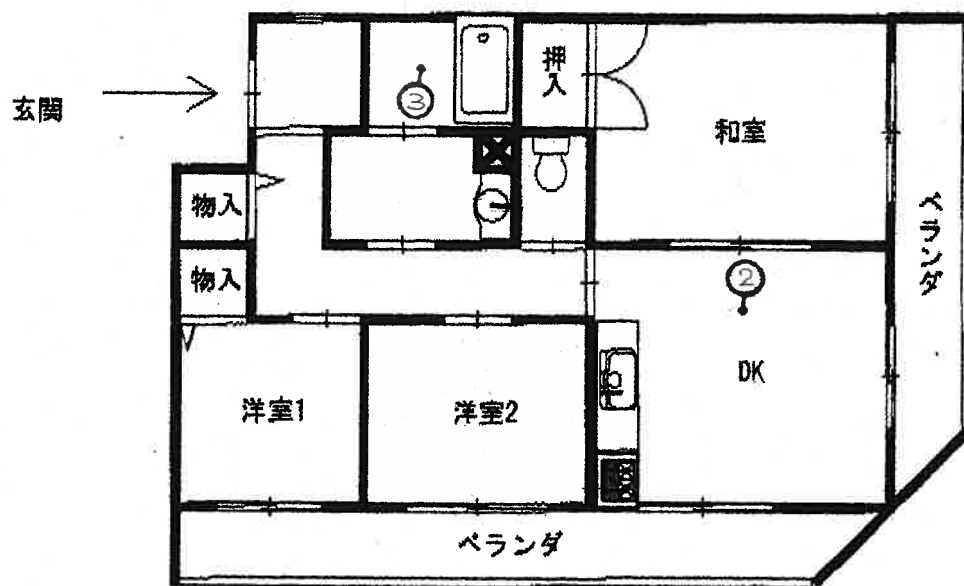
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③

令和 7 年 (ケ) 第 0 3 5 号
令和 7 年 4 月 22 日 現地調査
令和 7 年 4 月 24 日 評価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

蛭 原 康 善®

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士見市針ヶ谷一丁目 16番地13

建物の名称 シティーコーポパルナスみずほ台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 針ヶ谷一丁目 16番13の306

建物の名称 306号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 50.02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 富士見市針ヶ谷一丁目16番13

地 目 宅地

地 積 511.00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 8万5654分の5002



第1 評 価 額

物件1	金 7,480,000 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き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	
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線 みずほ台駅 南東 約950m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	戸建とマンションのほか介護支援施設が混在する住居地域				
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	なし			
	そ の 他 の 規 制	なし			
画 地 条 件 等 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	511.00 m ² （符号1） ほぼ台形 敷地内平坦 なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	約6m	市道	0m～1m低	42条1項1号
			2109号線		
	南東	約6m	市道	等高	42条1項1号
2109号線					
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 国道463号線が至近のため交通騒音がある。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	シティーコーポパルナスみずほ台	
建物の用途	居宅 (総戸数17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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成8年3月28日 新築 約 29年 約 21年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5階建	
仕様	屋根 外壁 その他	陸屋根 吹付タイル、タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	有 なし
建物の品等	使用資材 施工程度	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	シティーコーポパルナスみずほ台管理組合 自主管理 なし 住人管理
管理の状況	普通	
特記事項	a. オートロック。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	3 階
	方位	南東×南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3DK	バルコニー : 有
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 長尺ビニールシート、クッションフロア、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 アスベストの存否は不明。
保守管理の状態		劣る
管 理 費 等	管 理 費	月額 9,500円
	修繕積立金	月額 13,500円
	合 計	月額 23,000円
	滞 納 額	0円 令和7年4月11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	現況調査報告書のとおり。	
特 記 事 項	a. 経年以上の摩耗と汚損がある。 b. 水廻りはカビの発生がある。 c. 賃貸中。	

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

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
360,000	50.02	0.378	6,810,000

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 29年 経済的残存耐用年数 21年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times \frac{\text{観察減価率}}{1 - \text{観察減価率}} \\ &= \frac{21}{(29 + 21)} \times \frac{10}{1 - 0.10} = 0.378 \end{aligned}$$

② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	219,000	0.969	511.00	1.0 - 0	$\frac{5,002}{85,654}$	6,330,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						6,330,000

更地価格

公示地 富士見-2

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} &= 248,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 101.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{103.0} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{111.7} \div \text{標準画地価格} \\ &\div 219,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	規模、道路方位、準角地	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷 地 権 割 合	登記上の敷地権割合	

2 積算価格の査定

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)	敷地権価格 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ
6,810,000	6,330,000	1.0	0.900	11,830,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	100.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	90.0%
相乗積		90.0%

Ⅱ 収益価格（DCF法による）

目的物件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として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、更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					DCF法による価格
	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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (4.8%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
389,304円 (4.3%)	489,059円	4.8%	9,883,067円 ≒ 9,880,000円	0.8688	8,583,744円 (95.7%)	8,973,048円 ≒ 8,970,000円 (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

$$\frac{1}{(1 + 4.8\%)^3} \div 0.8688$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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

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、本件評価では周辺の売買事例及び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査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正		試算価格（円）
	ア	イ		ア×イ
積 算 価 格	11,830,000	1.0	－ 0.0	11,830,000
収 益 価 格	_____			8,970,000
調整後の価格	_____			10,690,000

占有減価修正 ： ない

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）	市場性修正	競売市場修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 （敷金等）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
10,690,000	1.0	0.70	1.00	0	7,480,000

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

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

地 価 公 示 価 格 富士見ー2
所 在 : 針ヶ谷1丁目35番21
価 格 : 248,000 円/㎡
位 置 : 東武東上線 みずほ台駅 800m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和 7年 1月 1日
地 積 : 165㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 西 6m 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 150%)
地 域 の 概 要 : 住宅の中に空地も見られる区画整理済の住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上



7-ケ-035位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.25

登記年月日：平成8年4月1日

1336256

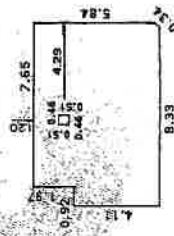
各階平面図

針ヶ谷-丁目
16番13の306

家屋番号

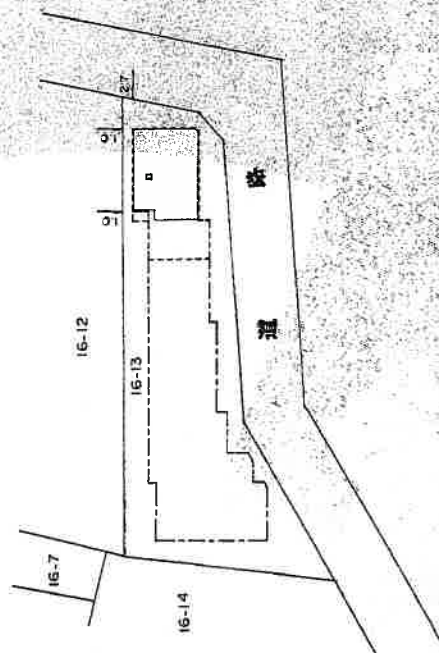
建築物の所在
富士見市針ヶ谷-丁目16番地13

建築物の
各階平面図



求積表

$1.97 \times 7.65 =$	15.0705
$3.87 \times 8.57 =$	33.1659
$(8.33 \times 8.57) -$	
$0.24 \times 2 =$	2.0280
$8.51 \times 0.46 =$	-0.2346
合計	50.0298
床面積	50.02 m ²



建築物の存する部分 2階
建築物の番号 306号

縮尺 1/250

縮尺 1/500

株式会社
代表取締役

申請人

3月20日

作製者
土地
家屋

これは図面に記載されている図面と一致するものである。
令和7年2月6日

富士見市地方建設課 木田 敬司

登記官

7-ケ-035建物図面

A3→A4縮小

請求番号：15-2

