令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 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<br>令和　７年　９月１１日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時 | 令和　７年　９月１８日　午前１０時００分 |
| | 場　所 | さいたま地方裁判所川越支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時 | 令和　７年１０月　２日　午前１０時００分 |
| | 場　所 | 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<br>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。<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６年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1 | 1,770,000<br>1,416,000 | | 354,000 | 49,895 | 8,209 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進　８番地４

建物の名称　　ニューライフマンション鶴ヶ島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大字上広谷　８番４の１６

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　６６．８２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　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進８番４

地　　目　　宅地

地　　積　　２３９０．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市大字小堤字天金山９０２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４７６．３４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　５５万６８７４分の７０４０

令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　目　録

持分２４分の９

令和　6年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　明　細　書

令和　7年　1月　8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】
本件共有者Ａ及び売却対象外の共有持分を有するＢ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】
本件物件は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《　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，ＢＩＴ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　　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進　８番地４

建物の名称　　ニューライフマンション鶴ヶ島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大字上広谷　８番４の１６

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　６６．８２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　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進８番４

地　　目　　宅地

地　　積　　２３９０．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市大字小堤字天金山９０２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４７６．３４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　５５万６８７４分の７０４０

令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　目　録

共有者　Ａ　持分２４分の９

ＢＩＴ
令和６年(ヌ)第５３号
令和６年１０月３日受理
令和６年１１月２９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　田　尻　伸　行

**（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　　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進　８番地４

建物の名称　　ニューライフマンション鶴ヶ島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大字上広谷　８番４の１６

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　６６．８２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　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進８番４

地　　目　　宅地

地　　積　　２３９０．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市大字小堤字天金山９０２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４７６．３４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　５５万６８７４分の７０４０

令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　目　録

共有者　　Ａ　　持分２４分の９

（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 | （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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物共有者Ａ　■その他の者（申立外共有者Ｂ）<br>上記の者らが本建物を居宅（空き家）として占有している。<br>□「占有者及び占有権原」のとおり |
| 管理費等の状況 | □　　のとおり<br>管理費　１１，９４０円<br>修繕積立金　１９，２１０円<br>令和６年９月３０日現在<br>■滞納はない<br>□滞納がある　年　月分～　年　月分<br>計　　円<br>□不明 |
| 管理費等照会先 | 株式会社サニーライフ |
| その他の事項 | |
| **敷地権** | 符号１、２ |
| 現況地目 | ■宅地（符号１、２）　□公衆用道路（　　）　□　　（　　） |
| 形状 | ■公図のとおり　□地積測量図のとおり<br>□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<br>□ |
| 敷地権の種類 | ■所有権（符号１、２）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）<br>□　　（符号　　） |
| その他の事項 | 符号１の土地に隣接する４番２の土地は、鶴ヶ島市所有の公衆用道路である。 |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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<br>□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

# 関係人の陳述等

| 陳述者<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■マンション管理人 | 本件建物には、半年くらい前までＢさんが一人で住んでいましたが、現在は空き家です。<br>以上 |

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

## 執 行 官 の 意 見

■　占有関係については、関係人の陳述及び物件の現況から、本報告書記載のとおり認めた。

以　上

（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 |
| 令和６年１０月８日（火）<br>１１：２０－１１：３５ | 物件所在地 | 臨場・外観撮影等・管理人と面談 |
| 令和６年１０月１８日（金）<br>１１：２０－１１：２５ | 当庁（電話） | 滞納管理費等照会 |
| 令和６年１１月２６日（火）<br>１４：３０－１５：１０ | 物件所在地 | 屋内等調査（評価人同行） |
| 令和６年１１月２７日（水）<br>１６：３５－１６：４０ | さいたま地方法務局<br>川越支局 | 件外土地の登記事項証明書取得 |
| | | |
| | | |
| | | |

（特記事項）

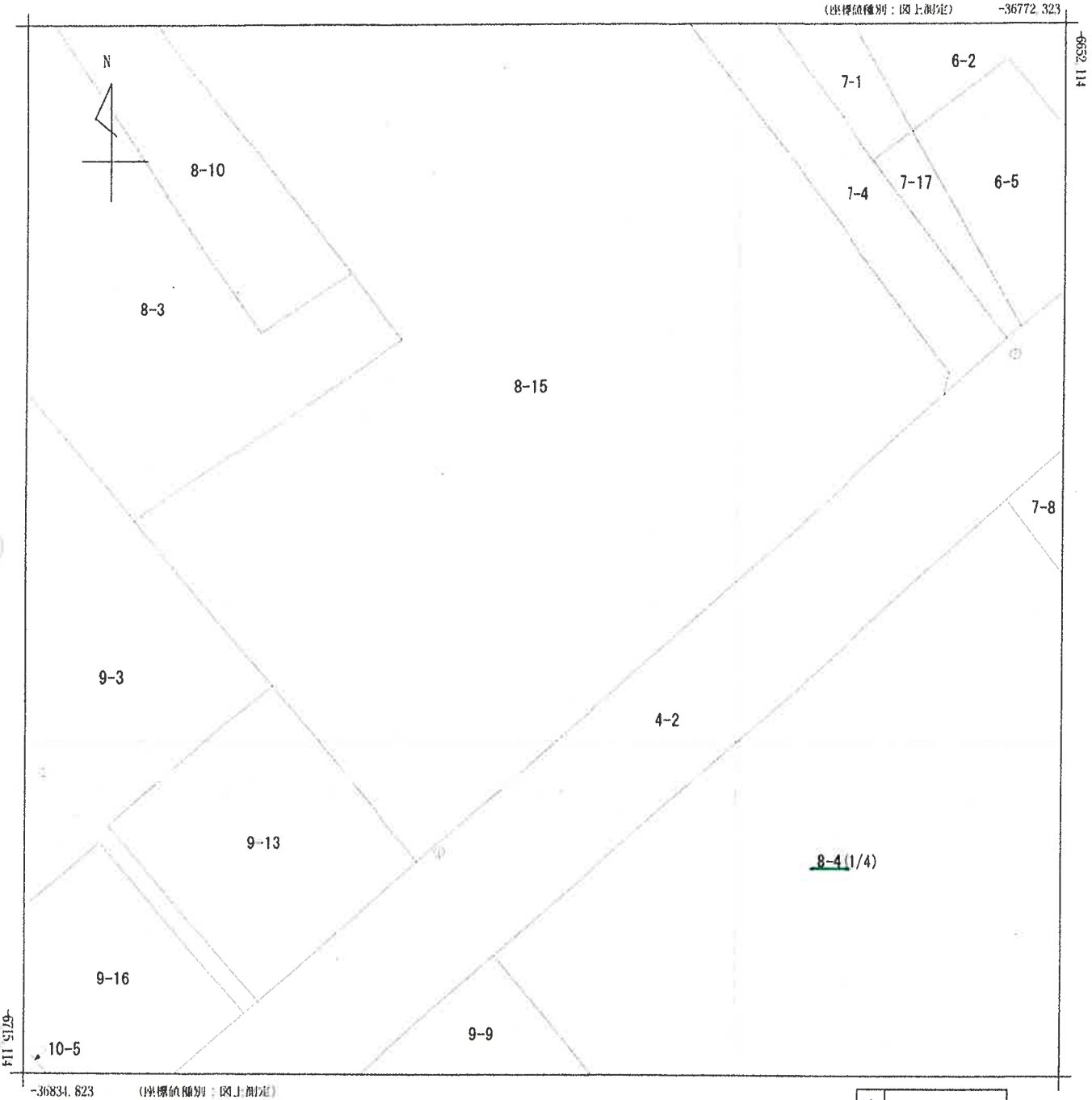
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和６年１１月２６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，解錠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。

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は施錠されておらず、不在であったので、立会人を立ち会わせて屋内に立ち入った。

（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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaihciyouoki2011.par)による修正がされています。

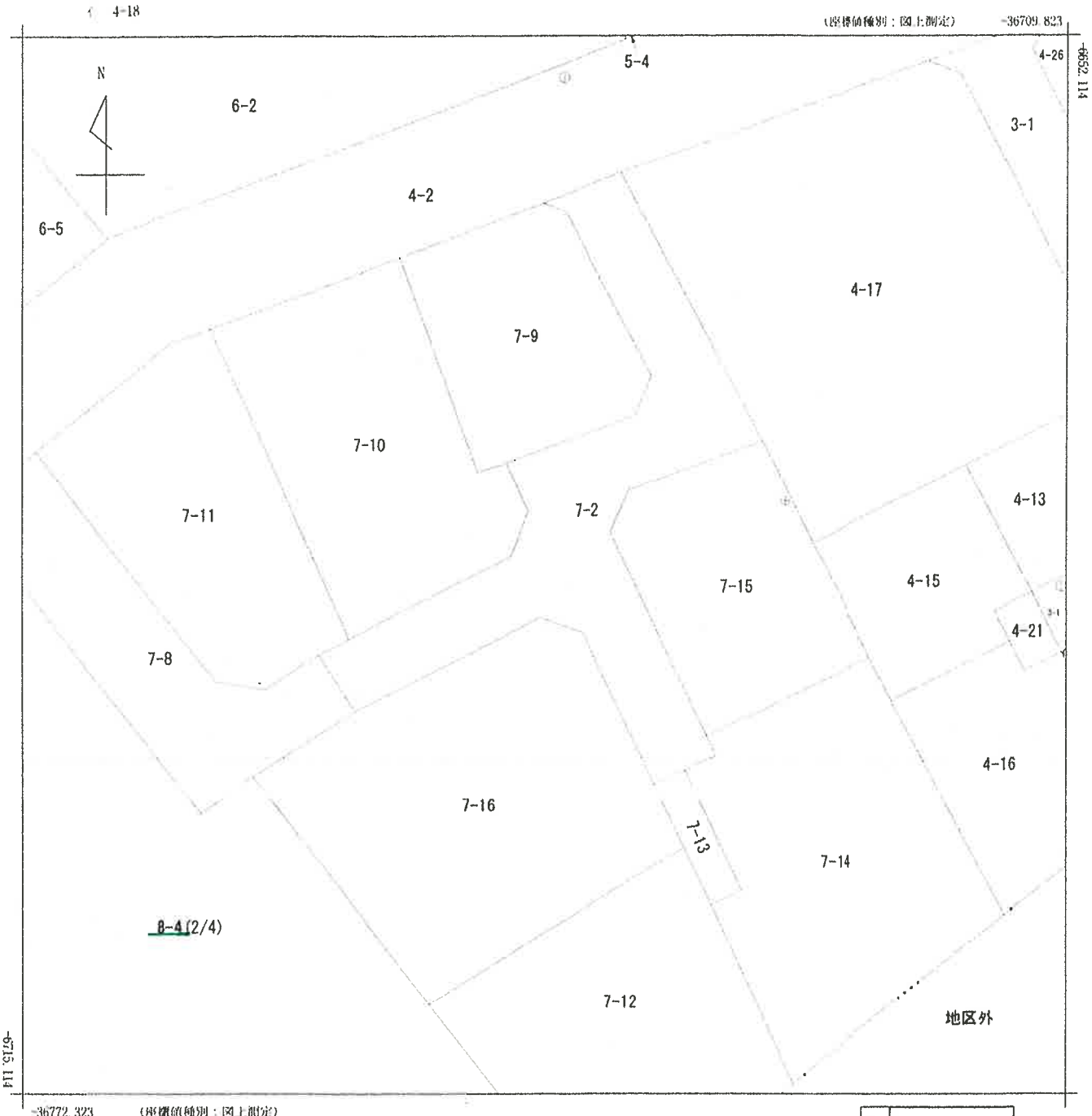
| 地番区域見出 | 大字上広谷 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | 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。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M48525
(1/4)




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| 地番区域見出 | 大字上広谷 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | 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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

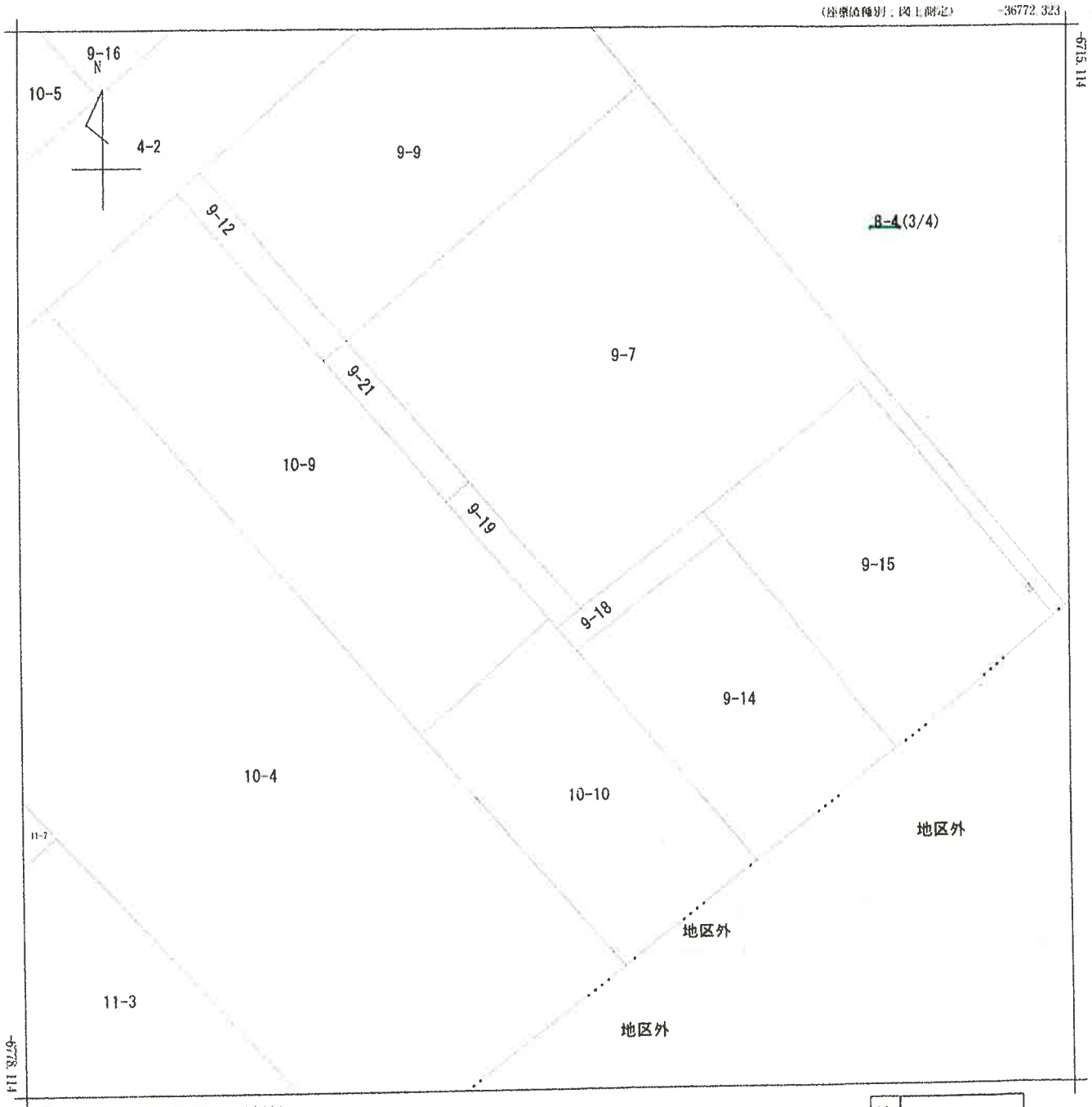
令和6年8月8日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M48525　　登記官 [redacted]

(2/4)

A3判をA4判に縮小




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| 地番区域見出 | 大字上広谷 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

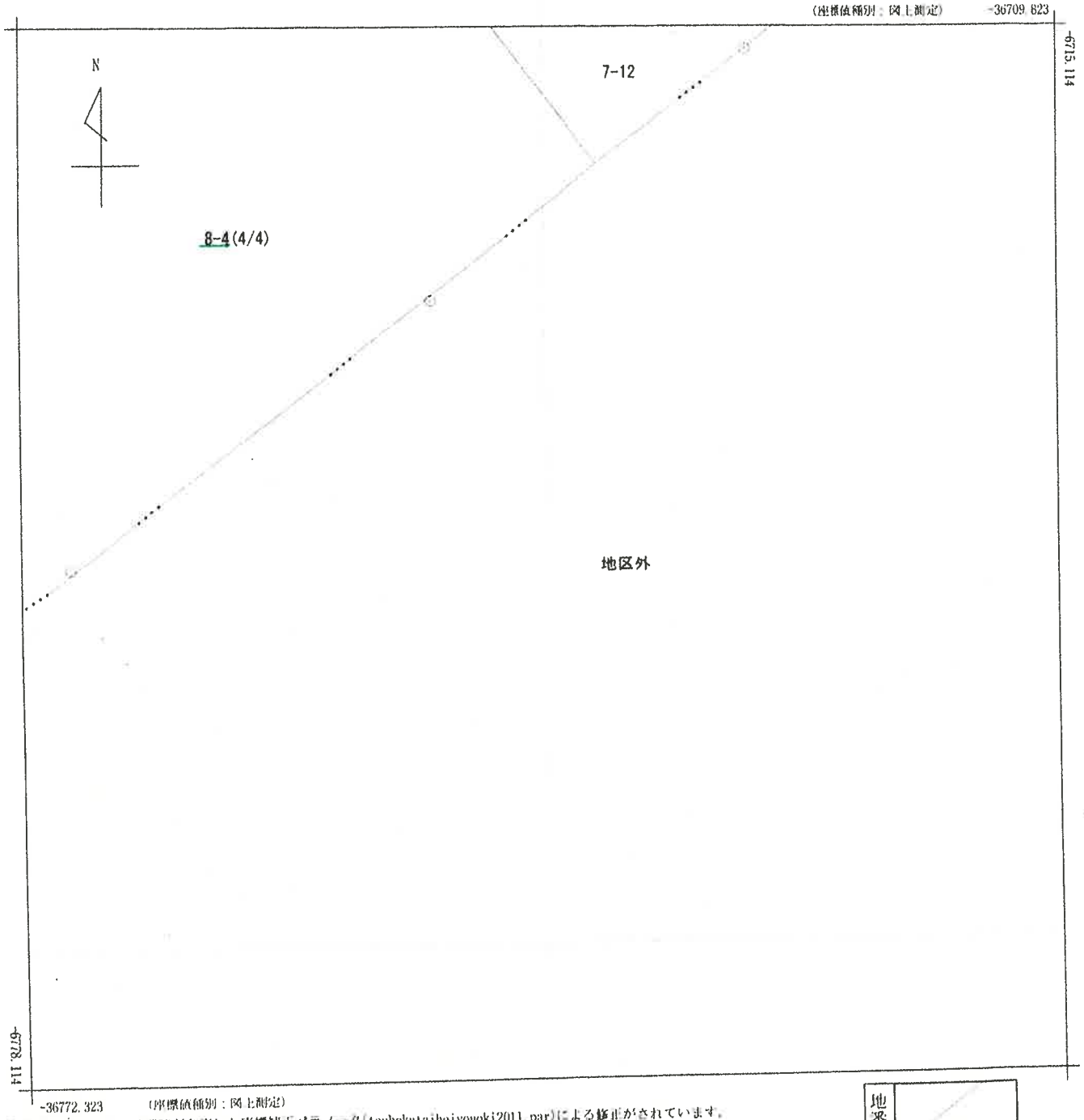
東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525

(3/4)

(8の2 枚目)




(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

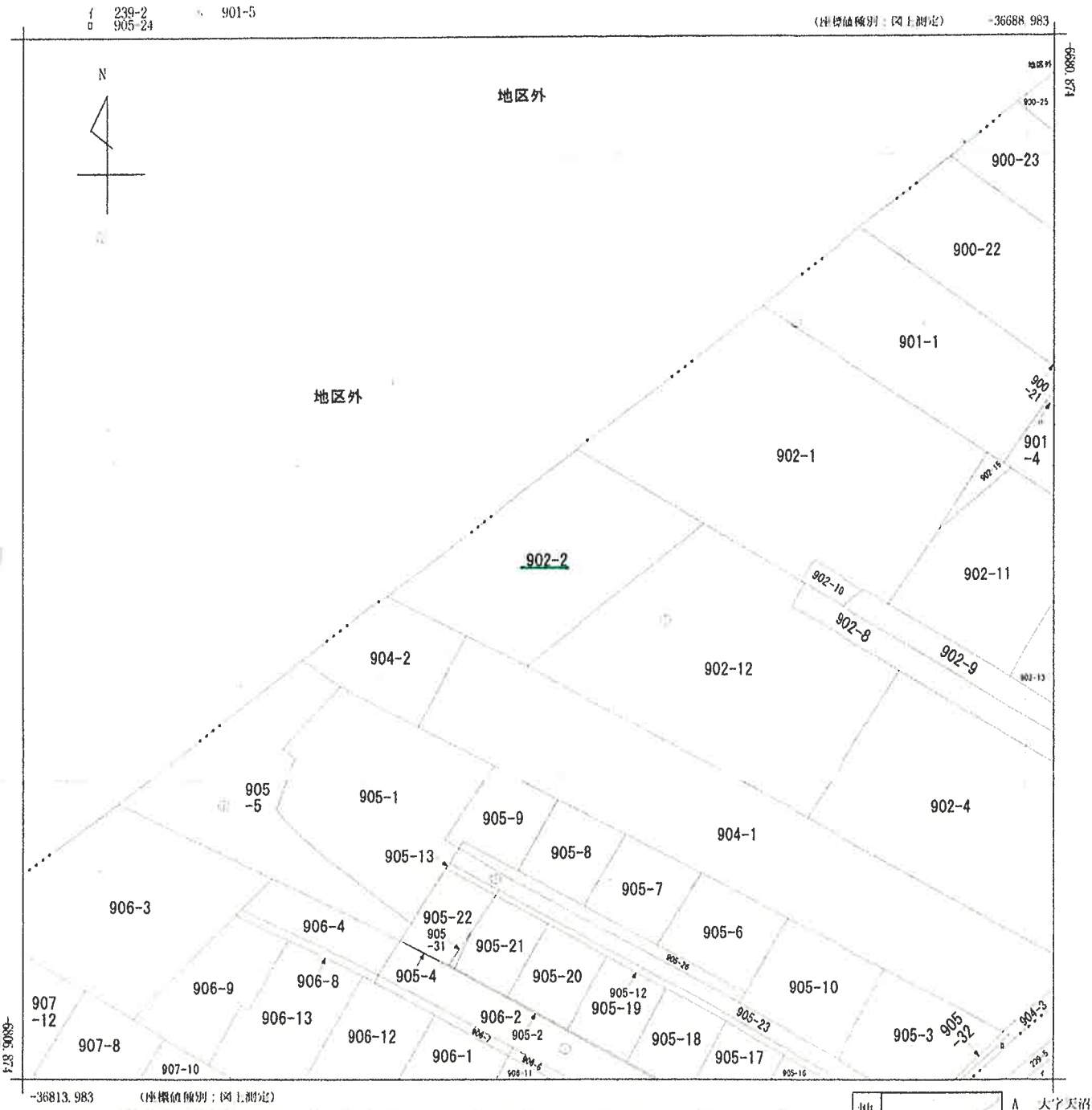
| 地番区域見出 | 大字上広谷 |
|---|---|

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | Ⅸ | 分類 | 地図(法第１４条第１項) | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | 備付年月日(原図) | | | | 補記事項 | |

A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525
(4/4)




(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| 地番区域見出 | 大字小堤 |
|---|---|

A 大字天沼新田

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 川越市大字小堤字天金田 | | | | 地番 | 902番2 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年8月8日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M48526　　登記官 [redacted]

(1/1)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和62年9月11日

2031184

# 各階平面図

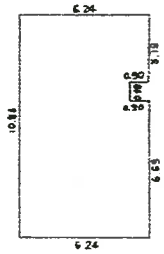
| 家屋番号 | 大字上広谷 8番4の16 |
|---|---|
| 建物の所在 | 入間郡鶴ケ島町大字上広谷字南耕進8番地4 |

# 建物図面 各階平面図

S62.9.11

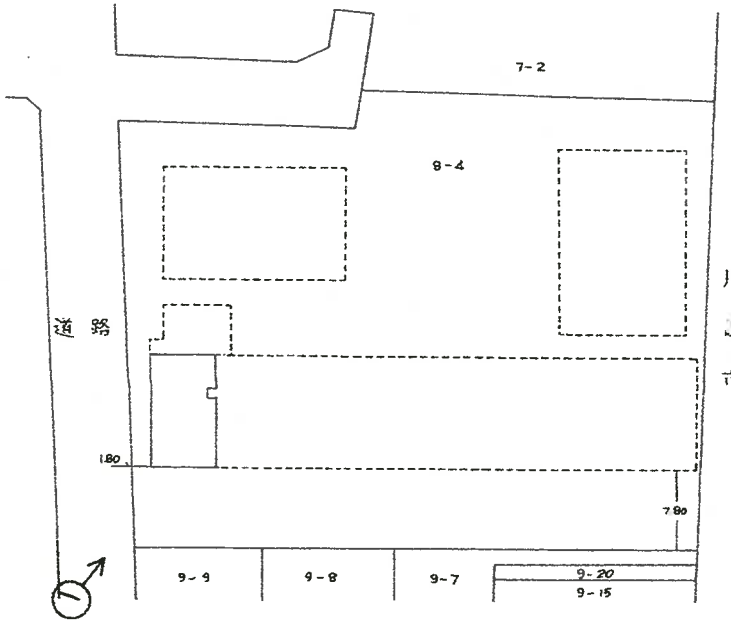
建物番号 204

建物の存する部分 2階




3.18 × 6.24 = 19.8432
0.98 × 5.34 = 5.2332
6.69 × 6.24 = 41.7456

床面積 66.8220 ㎡




写真撮影位置

| 作製者 | 土地家屋調査士 [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 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。

（さいたま地方法務局坂戸出張所管轄）

令和6年8月8日 東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

A3判をA4判に縮小

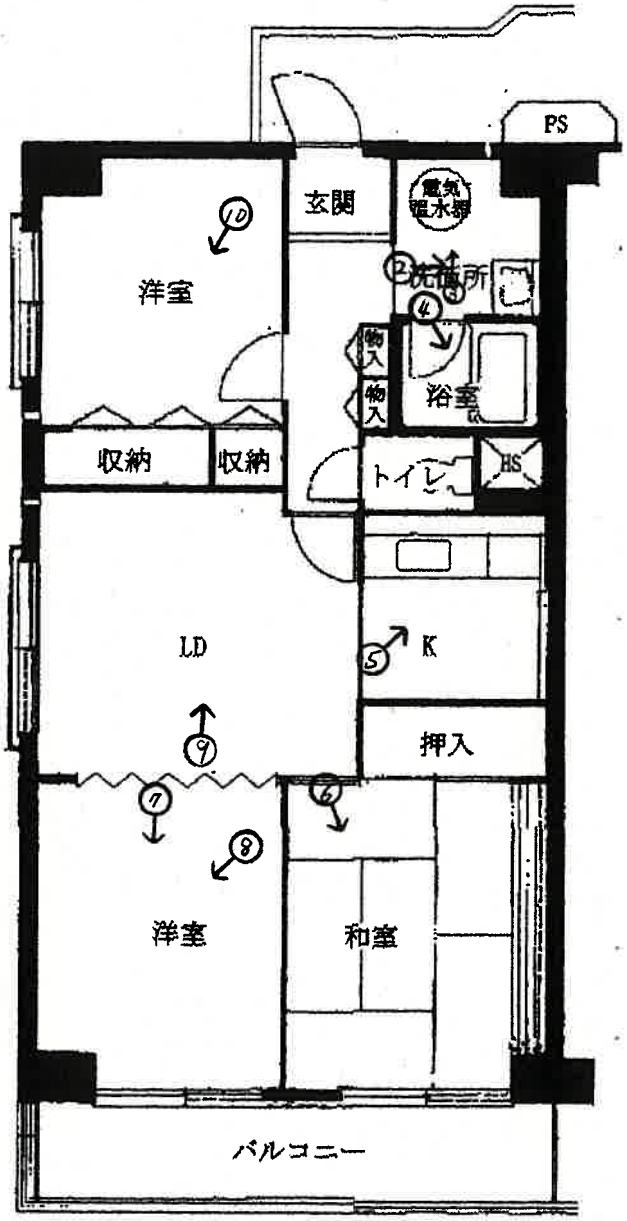
（日調連12）

（第[illegible]号）

地図整理番号：M48524

（ / 枚目）

# 建物間取図
令和６年（ヌ）第５３号




♂ 写真撮影位置

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

令和　６年　（ヌ）第　　５３号
令和　６年１１月２６日　現地調査
令和　６年１２月　５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
阿　久　津　裕　志

令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進　８番地４

建物の名称　　ニューライフマンション鶴ヶ島

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　大字上広谷　８番４の１６

建物の名称　　２０４

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　　６６．８２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　鶴ヶ島市大字上広谷字南精進８番４

地　　目　　宅地

地　　積　　２３９０．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　川越市大字小堤字天金山９０２番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４７６．３４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　５５万６８７４分の７０４０

令和　６年（ヌ）第　　５３号

# 物　件　目　録

共有者　　Ａ　　持分２４分の９

第１　評価額

| 物件番号 | 評　　価　　額 |
|---|---|
| 物件１ | 金１，７７０，０００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）<br>所在<br>建物の名称<br><br>（専有部分の建物の表示）<br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積<br><br>（敷地権の目的である土地の表示）<br>土地の符号<br>所在及び地番<br>地目<br>地積<br><br>（敷地権の表示）<br>土地の符号<br>敷地権の種類<br>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 |
|---|---|
| | |

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　敷地の概況及び利用状況等

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">東武東上線「鶴ヶ島」駅の北東方約350m（道路距離）に位置する。</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">マンション、店舗併用住宅、スーパーマーケットのほか住宅等も見られる駅背後の商業地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">主な公法上の規制等<br>（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）</td><td>都市計画区分</td><td>市道366号線から25m超<br>市街化区域</td><td>市道366号線から25mまで<br>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td><td>商業地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>400%</td></tr>
<tr><td>防火規制<br>その他の規制</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">画地条件</td><td>地積</td><td colspan="2">2,866.54㎡</td></tr>
<tr><td>形状</td><td colspan="2">不整形</td></tr>
<tr><td>地勢</td><td colspan="2">ほぼ平坦</td></tr>
<tr><td>その他</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="3">北西側約7.2m舗装市道第366号線<br>北東側約5.5m舗装行止り市道第1088号線<br>各建築基準法上の道路<br>各ほぼ等高接面</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">本件マンションの敷地</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="3">・接面道路はいずれも建築基準法第42条1項1号。</td></tr>
</table>

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

| | |
|---|---|
| マンション名 | ニューライフマンション鶴ヶ島 |
| 建物の用途 | 共同住宅　　（総戸数90戸・管理人室1戸を含む） |
| 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56年6月2日新築<br>経過年数：約43年<br>経済的残存耐用年数：約7年 |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造8階建 |
| 仕様 | 屋　根：陸屋根<br>外　壁：吹付タイル、その他<br>その他：特になし |
| 設備等 | エレベーター<br>駐車場、自転車置場等 |
| 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：ニューライフマンション鶴ヶ島管理組合<br>管理会社：株式会社サニーライフ<br>管理形態：日勤管理 |
| 管理の状況 | 普通 |
| 特記事項 | なし |

（２）専有部分の概要

| | |
|---|---|
| 構　　造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 |
| 位　　置 | 階層：2階<br>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<br>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、化粧合板、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：<br>※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: 11,940円（月額）<br>修繕積立金：19,210円（月額）<br>滞　納　額: なし（令和6年9月30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。 |
| 専有部分の利用状況等 | 現況調査報告書記載のとおり。 |
| 特　記　事　項 | ・床や壁等に汚れが見られた。 |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|
| 320,000 | 66.82 | 0.12 | 2,570,000 |

※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43年、経済的残存耐用年数7年、

観察減価率（室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮）-15%

（計算式）7／(43＋7)×(1－0.15)

##### 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/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ | 敷地権価格(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 139,000 | 1.010 | 2,866.54 | 1.0 | 7040／556874 | 5,090,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地　鶴ヶ島 5-1

公示価格等　　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

184,000 円／㎡× 101／100 × 100／103 × 100／130 ＝ 139,000 円／㎡

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：基準地近隣は対象地近隣に比して交通接近・環境・行政条件で優ると判断した。

イ　個別格差：増価要因として側道等を考慮した。

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 |
|---|---|---|---|---|
| 2,570,000 | 5,090,000 | 1.1 | 1.01 | 8,510,000 |

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階中間部屋を標準とし、階層別位置別（角部屋）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符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》

| | 正味復帰価格の現価 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ３年間の有効純収益現価の合計<br>ア | ４年目期末有効純収益<br>イ | 最終還元利回り<br>ウ | ３年目期末復帰価格※１<br>イ÷ウ×(1−0.03)<br>エ | 複利現価率※２<br>オ | 正味復帰価格現価<br>エ×オ<br>カ | 収益価格<br>ア＋カ |
| 円 | 円 | % | 円 | | 円 | 円 |
| 519,713 | 240,100 | 6.8 | 3,424,956 | 0.8325 | 2,851,276 | 3,370,000 |
| (15.4%) | | | | | (84.6%) | (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

$$1 \div (1 + 6.3\%)^3 = 0.8325$$

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。

本件においては、ファミリータイプの分譲マンションであることを考慮し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。

| | 占有減価修正前の試算価格(円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格（円）<br>ア×イ |
|---|---|---|---|
| ①　積算価格 | 8,510,000 | 1.0 | 8,510,000 |
| ②　収益価格 | — | | 3,370,000 |
| ③　調整後の価格 | 8,410,000 | | |

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）<br>ア | 市場性修正<br>イ | 競売市場修正<br>ウ | 滞納管理費等相当額の減価<br>エ | その他の控除減価(敷金等)(円)オ | 評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ－オ |
|---|---|---|---|---|---|
| 8,410,000 | 0.7 | 0.8 | 1.0 | | ×9／24≒1,770,000 |

イ　市場性修正：区分所有建物の共有持分の売却につき市場性減価を考慮した。

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

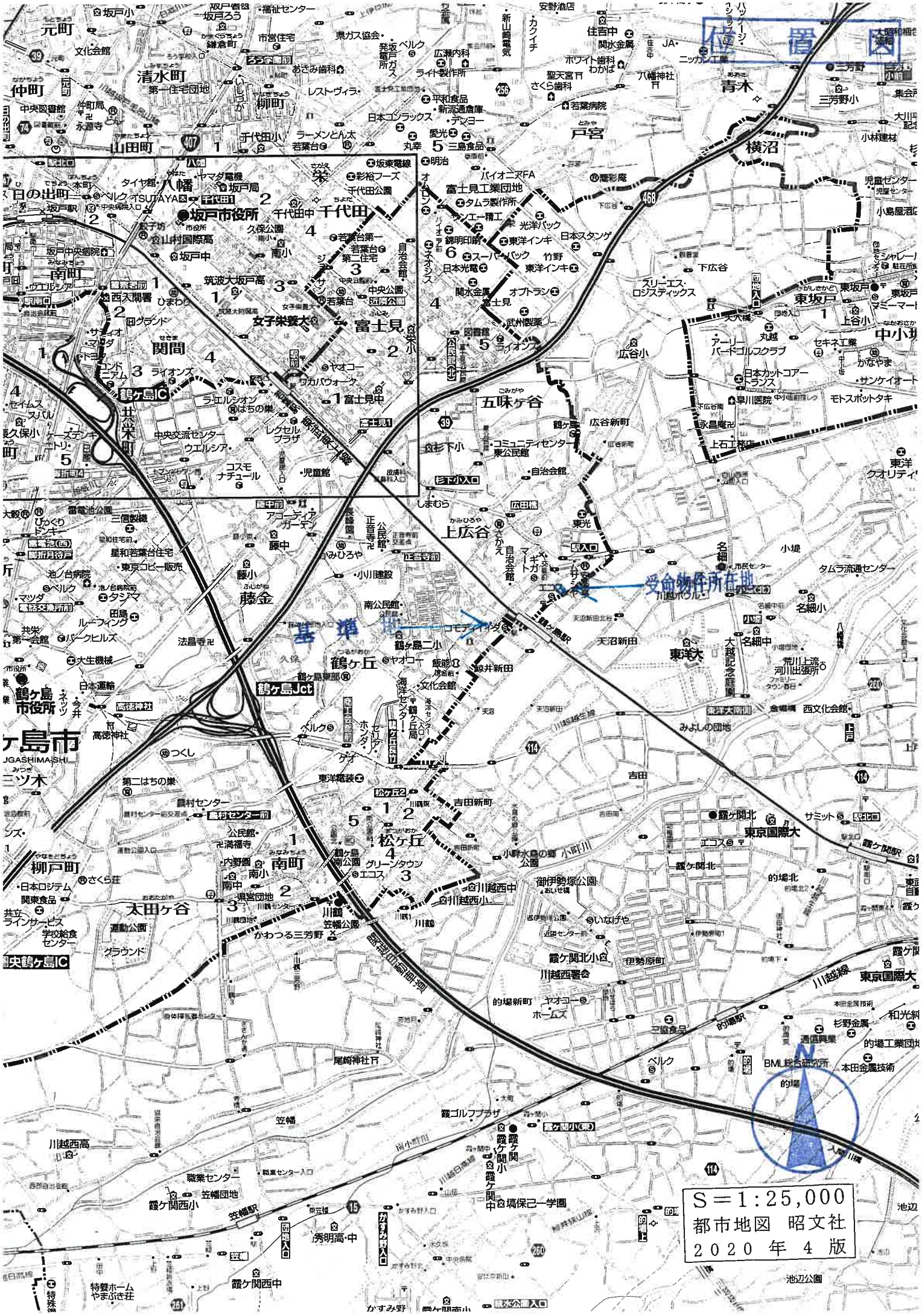
## 第６　参考価格資料

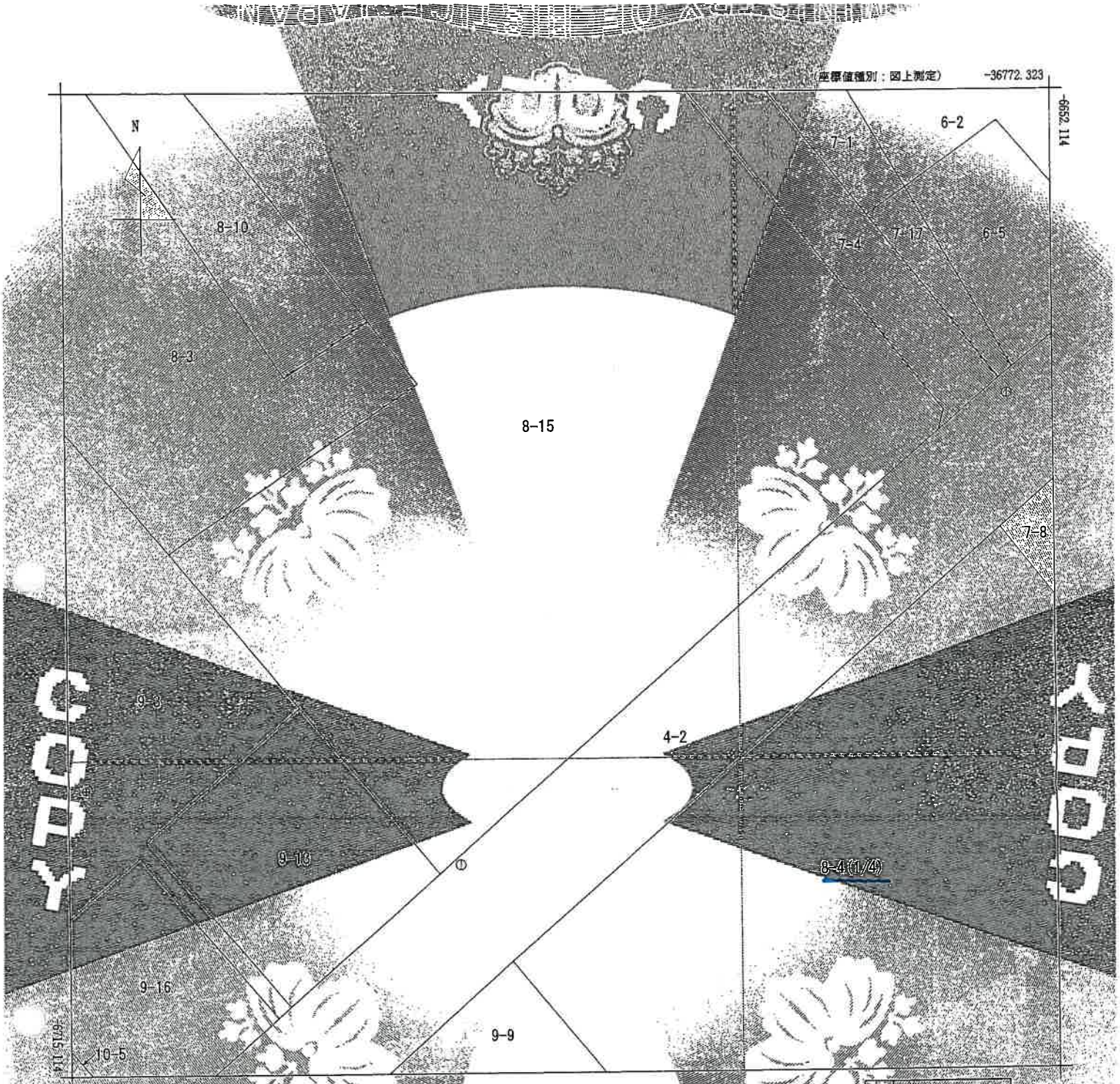
基準地価格（鶴ヶ島５－１）
所　　在：鶴ヶ島市大字上広谷字在家173番３
価　　格：184,000円/㎡
位　　置：東武東上線「鶴ケ島」駅約180m（道路距離）
価格時点：令和６年７月１日
地　　積：184㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接面街路：南東7.5m市道
用途指定等：商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
地域の概要：店舗、事業所、店舗付共同住宅等が建ち並ぶ駅前通りの商業地域

## 第７　附属資料

１　位置図
２　周辺概況図（正本のみ）
３　公図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図
６　現況写真（正本のみ）

以　上


位置図
基準地
受命物件所在地
坂戸市役所
鶴ヶ島市役所
鶴ヶ島Jct
鶴ヶ島IC
東坂戸
東京国際大
S＝1:25,000
都市地図 昭文社
2020 年 4 版




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | 区分 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | 備考(年月日)(原因) | | | 補記事項 | | |

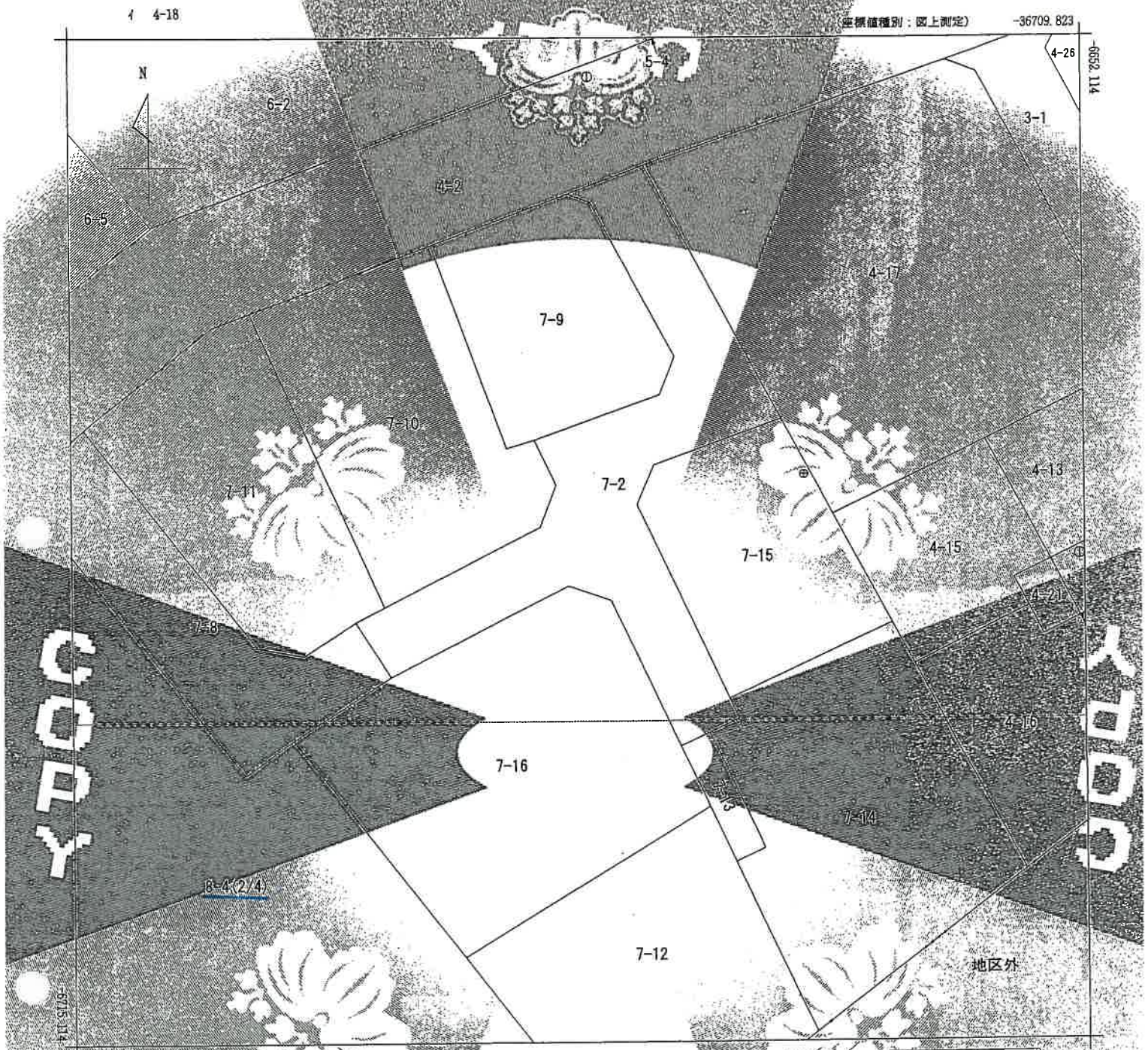
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法務局坂戸出張所(官署))
令和6年8月8日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525
(1/4)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

A3をA4に縮小

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN




COPY

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | | 地番 | 8番4 | | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | 区 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 | |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | | 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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

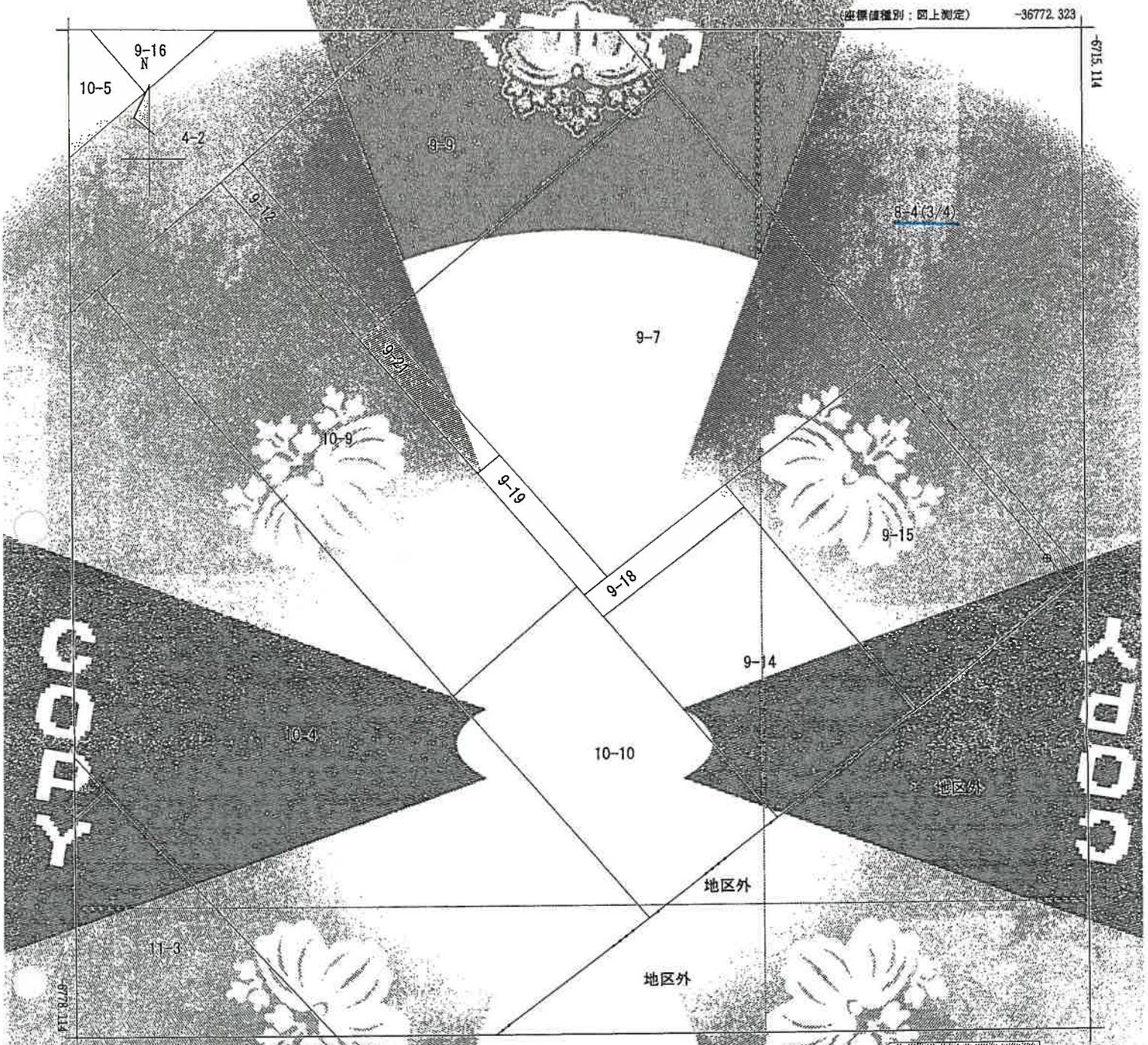
東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525

(2/4)

A3をA4に縮小




| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | | | 地番 | 8番4 | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | | 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。
(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)
令和6年8月8日
東京法務局港出張所
登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525
(3/4)

COPY
COPY
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN
A3をA4に縮小

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

(座標値種別：図上測定)　-36709.823

-6715.114

N

7-12

8-4(4/4)

地区外

COPY

-6729.114

-36772.323　(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

| 地番区域見出 | 大字上広谷 |
|---|---|

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 鶴ヶ島市大字上広谷字南精進 | | | | | 地番 | 8番4 | | | |
| 出力縮尺 | 1/250 | 精度区分 | 甲二 | 座標系番号又は記号 | 区 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 | |
| 作成年月日 | 平成7年1月 | | | | 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。

(さいたま地方法務局坂戸出張所管轄)

令和6年8月8日

東京法務局港出張所

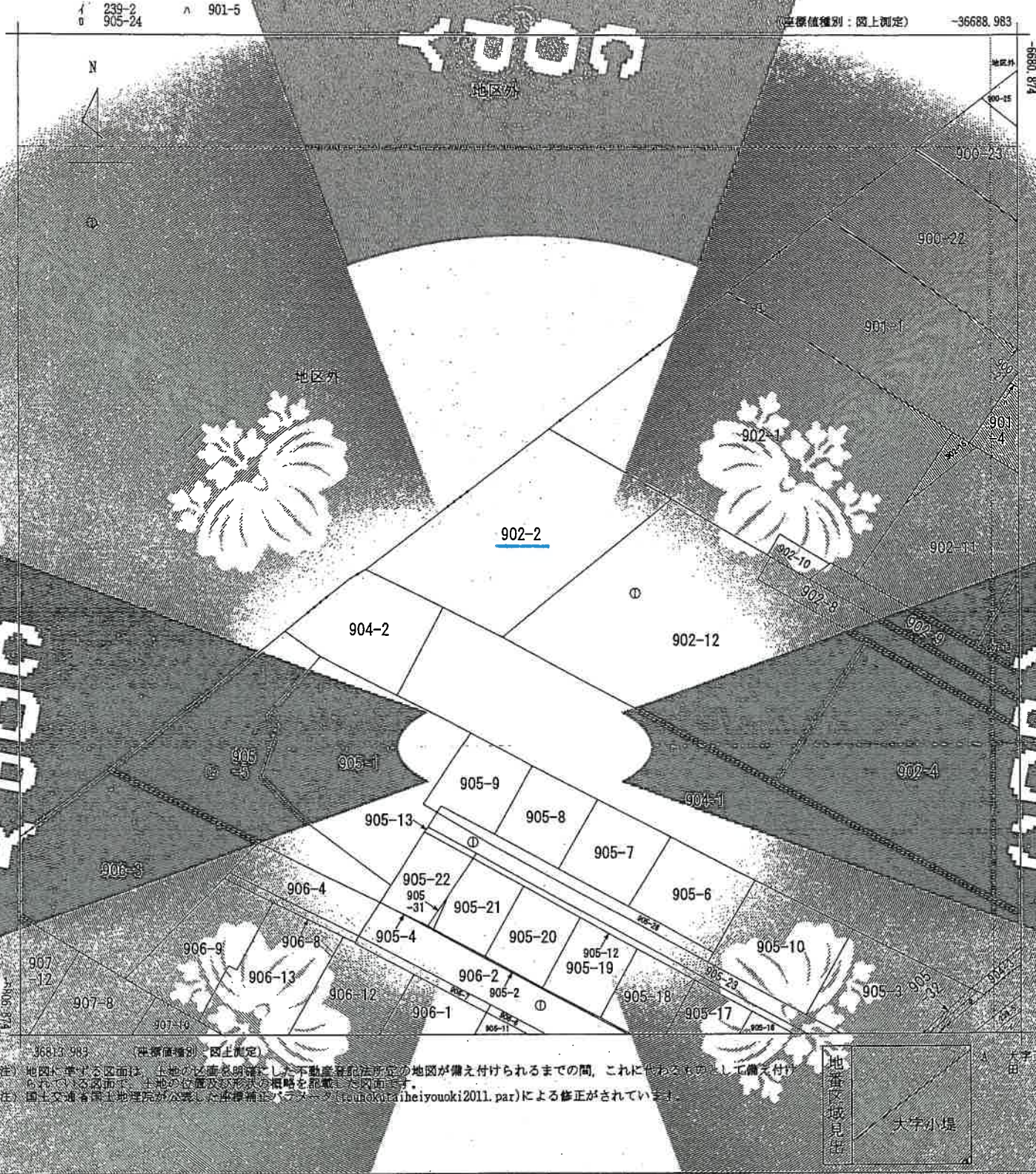
登記官 [redacted]

地図整理番号：M48525

(4/4)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

A3をA4に縮小




| 請求部分 | 所在 | 川越市大字小堤字天金山 | | | 地番 | 902番2 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙 | 座標系番号又は記号 | 区 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | 備考 年月日(原図) | | | 調製 | 記録 | |

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。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和6年8月8日

東京法務局港出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M48526

(1/1)

COPY
MINISTRY OF JUSTICE JAPAN
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年9月11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が、
（さいたま地方法務局坂戸出張所管轄）
令和6年8月8日　東京法務局港出張所

2031184

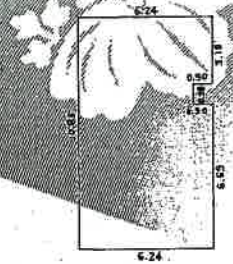
各階平面図

区 建物図面
各階平面図

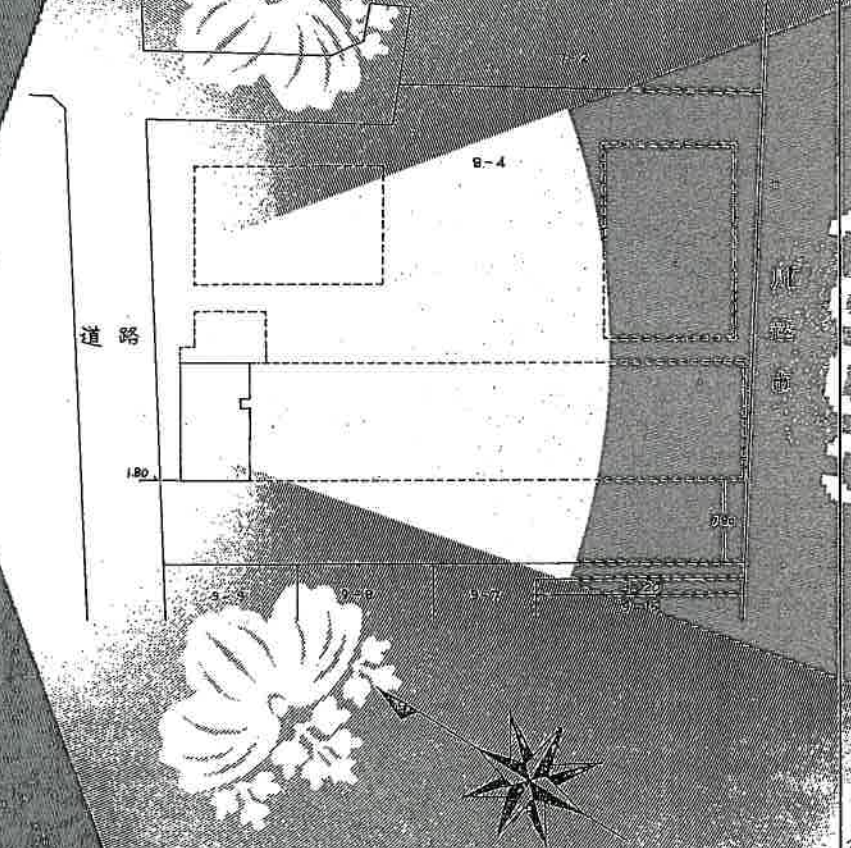
| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 大字上広谷 8番4の16 |
| 建物の所在 | 入間郡鶴ヶ島町大字上広谷字南精進8番地4 |

平成3年9月

建物番号　204
建物の存する部分　2階




3.18×6.24＝19.8432
0.98×5.34＝ 5.2332
6.69×6.24＝41.7456
床面積　66.8220 ㎡



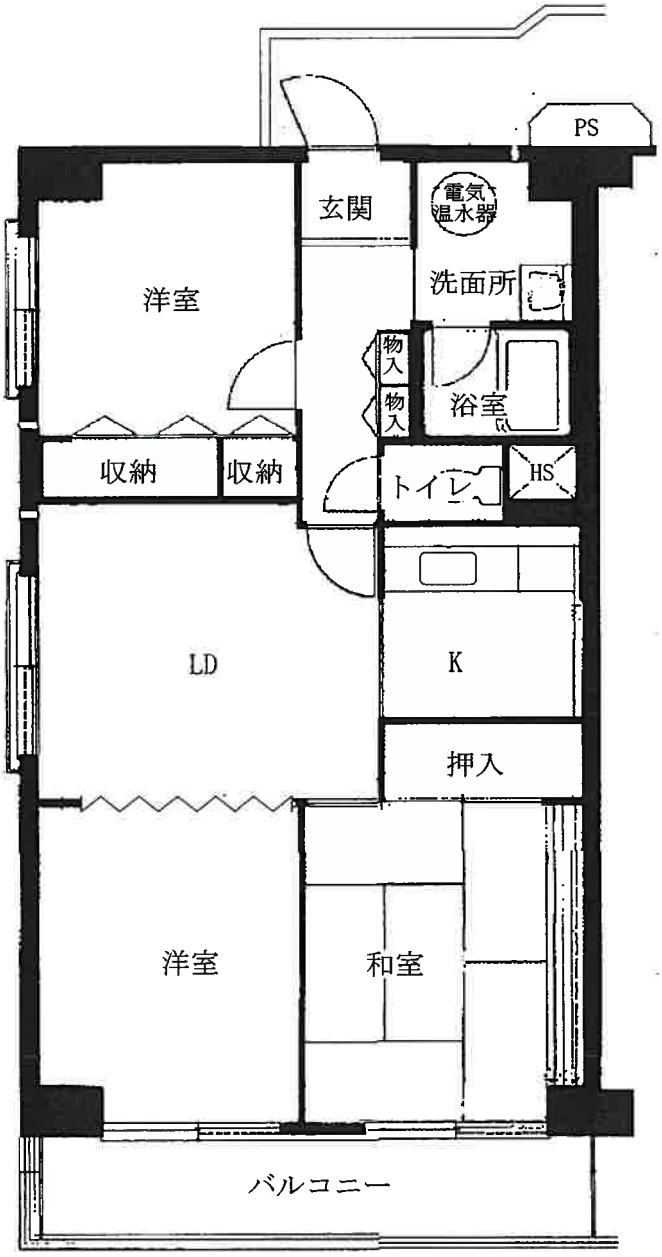

作製者　[redacted]

縮尺　1/250

申請人　[redacted]

1/500

地図整理番号：M48524

COPY
A3をA4に縮小

建物間取図
令和６年（ヌ）第５３号