

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 清水 智彦

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,067,000 853,600	一括	213,400	不明	不明
1	1,060,000				
2	2,000				
3	5,000				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道 878 番地 24

建物の名称 エル・ヴィーナ若葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 878 番 24 の 105

建物の名称 105

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 14.70 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 鶴ヶ島市大字藤金字仲道 878 番 24

地 目 宅地

地 積 255.00 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 2 万 9 5 9 1 分の 1 4 7 0

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878 番 25

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 9.47 平方メートル

持分 29591 分の 1470

(順位 45 番で登記した持分)

3 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878 番 26

地 目 公衆用道路

地 積 145 平方メートル

持分 177546 分の 1470

(順位 58 番で登記した持分)



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清 水 智 彦

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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

【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掲載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道 878番地24

建物の名称 エル・ヴィーナ若葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 878番24の105

建物の名称 105

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 14.70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 鶴ヶ島市大字藤金字仲道878番24

地 目 宅地

地 積 255.00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 2万9591分の1470

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878番25

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

地 積 9. 4 7 平方メートル

持分 2 9 5 9 1 分の 1 4 7 0

(順位 4 5 番で登記した持分)

3 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 8 7 8 番 2 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 4 5 平方メートル

持分 1 7 7 5 4 6 分の 1 4 7 0

(順位 5 8 番で登記した持分)



令和7年(ケ)第11号
令和7年3月26日受理
令和7年5月9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 岡 田 文 男

(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 鶴ヶ島市大字藤金字仲道 878番地24

建物の名称 エル・ヴィーナ若葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 878番24の105

建物の名称 105

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 14.70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 鶴ヶ島市大字藤金字仲道878番24

地 目 宅地

地 積 255.00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 2万9591分の1470

所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878番25



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 9.47平方メートル

共有者 **A** 持分29591分の1470

(順位45番で登記した持分)

3 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878番26

地 目 公衆用道路

地 積 145平方メートル

共有者 **A** 持分177546分の1470

(順位58番で登記した持分)



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 ☐ 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	☒ 次のとおり 管理費 6,000円 修繕積立金 4,000円 円 円 令和7年5月2日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R4年10月～同7年5月分) 計307,000円 ☒ 遅延損害金 計11,549円	
管理費等照会先	株式会社ナビシステム	
その他の事項	1 本件建物の郵便ポストはテープで塞がれている。 2 本件建物は、エントランスからのインターフォンがエラーと思われる。 3 本件建物内に動産は存在せず、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと思料される。	
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		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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

(土地用)

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)				付近
土地	物件2				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
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				
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
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

(3 枚目)

(土地用)

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)				付近
土地	物件3				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 3) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
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				
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
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

(4 枚目)

執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況から本報告書記載のとおり認めた。

以上

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3日 (木) 14:20-14:35	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認
7年4月3日 (木) 16:05-16:10	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
7年5月1日 (木) 11:10-11:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

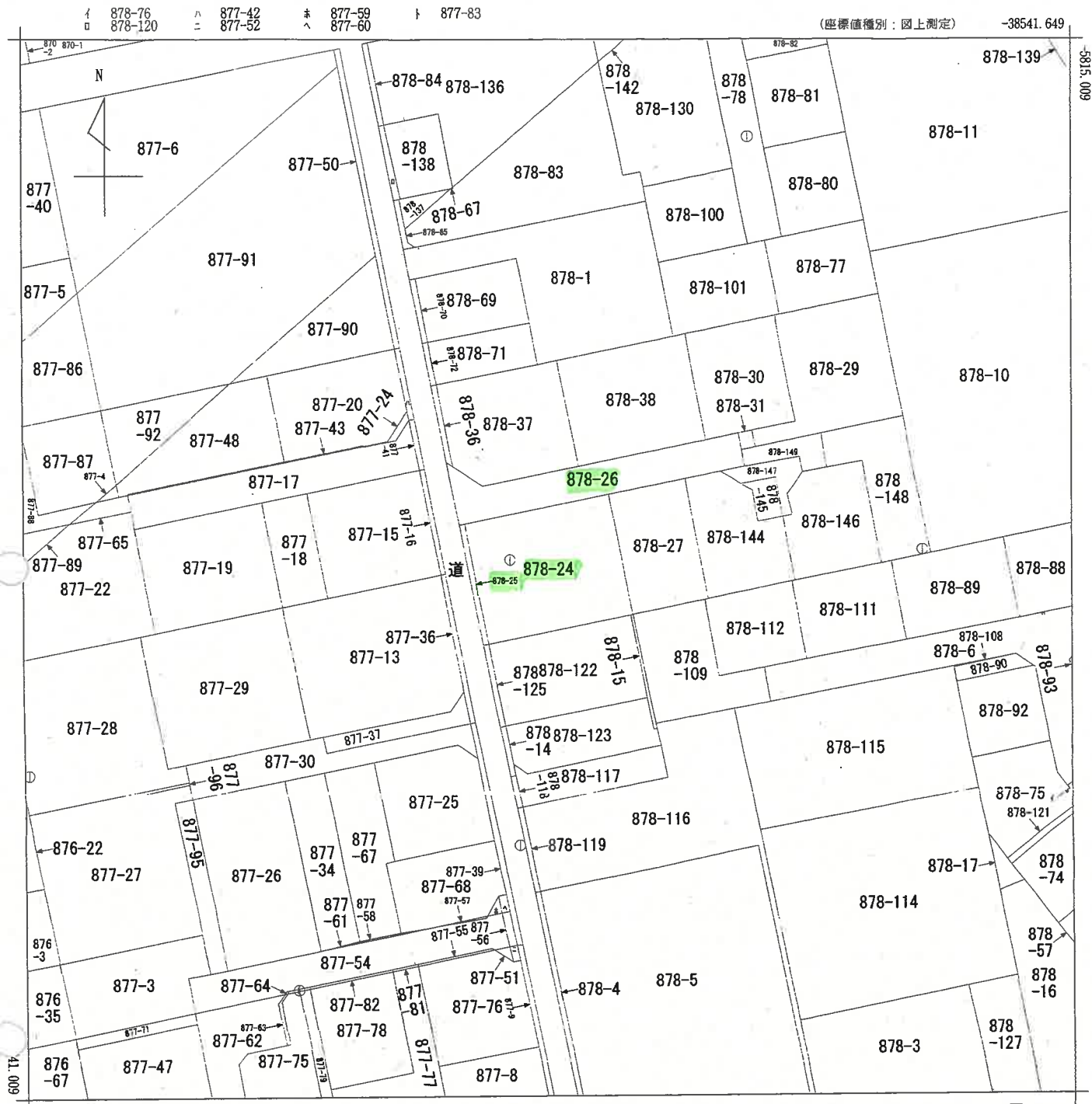
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年5月1日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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



-38666.649 (座標値種別：図上測定)
 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
 大字藤金

請求 部分	所 在		鶴ヶ島市大字藤金字仲道					地 番	878番24			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	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	昭和59年2月					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年1月10日
 さいたま地方務局坂戸出張所

請求番号：7-1
 (1/1)

登記官

(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1月10日 さいたま地方支務局坂戸出張所

登記官

(8 枚目)

2048862

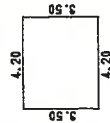
各 階 平 面 図

建 物 平 面 図

家屋番号 鎌金878番24の105

建物の所在 入間郡鶴ヶ島町大字鎌金字仲道878番地24

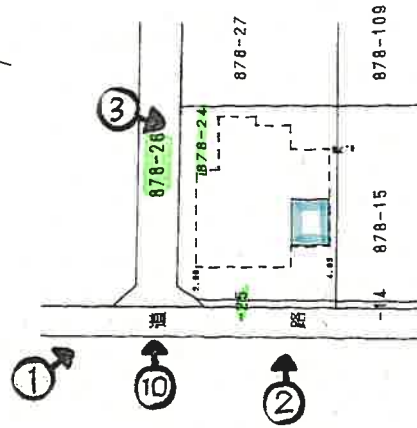
44.4.17



求積表

4.20 X	3.50 m	14.7000
所収面積		14.70 m ²

(写真位置 〇→)



建物番号 105

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

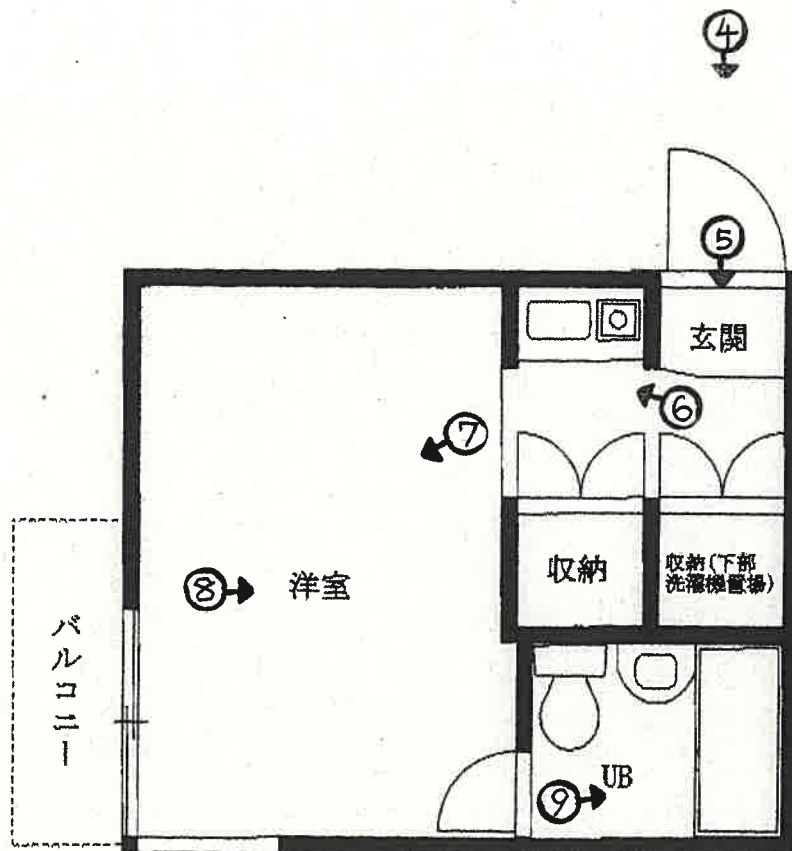
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



10

令和 7 年 (ケ) 第 1 1 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 1 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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道 878番地24

建物の名称 エル・ヴィーナ若葉台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字藤金 878番24の105

建物の名称 105

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 14.70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 鶴ヶ島市大字藤金字仲道878番24

地 目 宅地

地 積 255.00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 2万9591分の1470

所有者 A

2 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878番25



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 9.47平方メートル

共有者 A 持分29591分の1470

(順位45番で登記した持分)

3 所 在 鶴ヶ島市大字藤金字仲道

地 番 878番26

地 目 公衆用道路

地 積 145平方メートル

共有者 A 持分177546分の1470

(順位58番で登記した持分)



第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 0 6 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (敷地権付 区分所有建物)	金 1, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は敷地権付区分所有建物価格であり、物件 2・3 の内訳価格は公衆用道路としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場に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 5 8 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	
2 3	所 在 地 番 地 目 地 積	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	東武東上線「若葉」駅の南西方約450m(道路距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート、マンションのほか店舗等も見られる住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 地区計画
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	255.00㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦
接面道路の状況	西側約4m舗装市道第163-1号線等 北側約4m行止り舗装私道 (各建築基準法上の道路) ほぼ等高	
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：なし(坂戸鶴ヶ島下水道組合によれば、図面上引込管はあるが柵の表示がなく使用してないとのこと) ※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	・ 接面道路の西側は、建築基準法 42 条 2 項。物件 2 はセットバック部分。元道幅約 2.7m。両側後退済であるが舗装幅は約 3.4m。 北側(物件 3)は、建築基準法 42 条 1 項 5 号及び一部セットバック部分。道路の位置の指定：昭和 47 年 10 月 5 日 第 293 号 幅員 4m 延長 34.30m。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エル・ヴィーナ若葉台
建物の用途	共同住宅 (総戸数20戸)
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成1年4月8日新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 約9年
構造	鉄筋コンクリート造、3階建
仕様	屋根 : スレート葺 外壁 : タイル貼り、その他 その他 : 特になし
設備等	自転車置場、オートロック等
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 : エル・ヴィーナ若葉台管理組合 管理会社 : (株)ナビシステム 管理形態 : 巡回
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーター無

(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 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	ワンルーム 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 ：クッションフロア、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※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：6,000円（月額） 修繕積立金：4,000円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年5月2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	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	なし

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
220,000	14.70	0.18	580,000

※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36年、経済的残存耐用年数9年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－10%
(計算式) $9 / (36 + 9) \times (1 - 0.10)$

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
109,000	1.030	255.00	1.0	1470/29591	1,420,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地 鶴ヶ島-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

$109,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/106 \times 100/95 = 109,000 \text{ 円/㎡}$

◇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、交通接近条件で劣ると判断した。

- イ 個別格差：増価要因として角地等を考慮した。
 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。

③ 物件 2・3（土地）

本物件は私道敷及びセットバック部分等であるので、当該道路の性格等を考慮して土地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	109,000	0.05	9.47	1470/29591	3,000
3	109,000	0.05	145.00	1470/177546	7,000

個別格差：価値率を 5%と査定

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（注） (円) (ア+イ)×ウ×エ
580,000	1,420,000	1.2	1.04	2,500,000

（注） 物件 2・3 は、後記Ⅲ評価額の判定において考慮し当該価格合計には算入しない。

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：2階中間部屋を標準とし、階層別(1階)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》

3年間の有効純収益現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$ カ	
円	円	%	円		円	円
414,534 (24.6%)	165,800	9.7	1,658,000	0.7679	1,273,178 (75.4%)	1,690,00 (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

$$1 \div (1 + 9.2\%)^3 = 0.7679$$

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、ワンルームタイプの分譲マンションであることを考慮し収益価格を重視し積算価格を参酌のうえ、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) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	2,500,000	1.0	2,500,000
② 収益価格	—		1,690,000
③ 調整後の価格	2,010,000		

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。

なお、物件2・3は、前記Ⅰ1③により求めた価格に競売市場修正を施して下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	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×オ
1	2,010,000	1.0	0.7	0.75		1,060,000
2	3,000	1.0	0.7			2,000
3	7,000	1.0	0.7			5,000
一括価格（合計）						1,067,000

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(鶴ヶ島-1)

所在：鶴ヶ島市大字藤金字柴山 890 番 77

価格：109,000 円/㎡

位置：東武東上線「若葉」駅約 900m(道路距離)

価格時点：令和 6 年 7 月 1 日

地積：100 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南 4.2m 市道

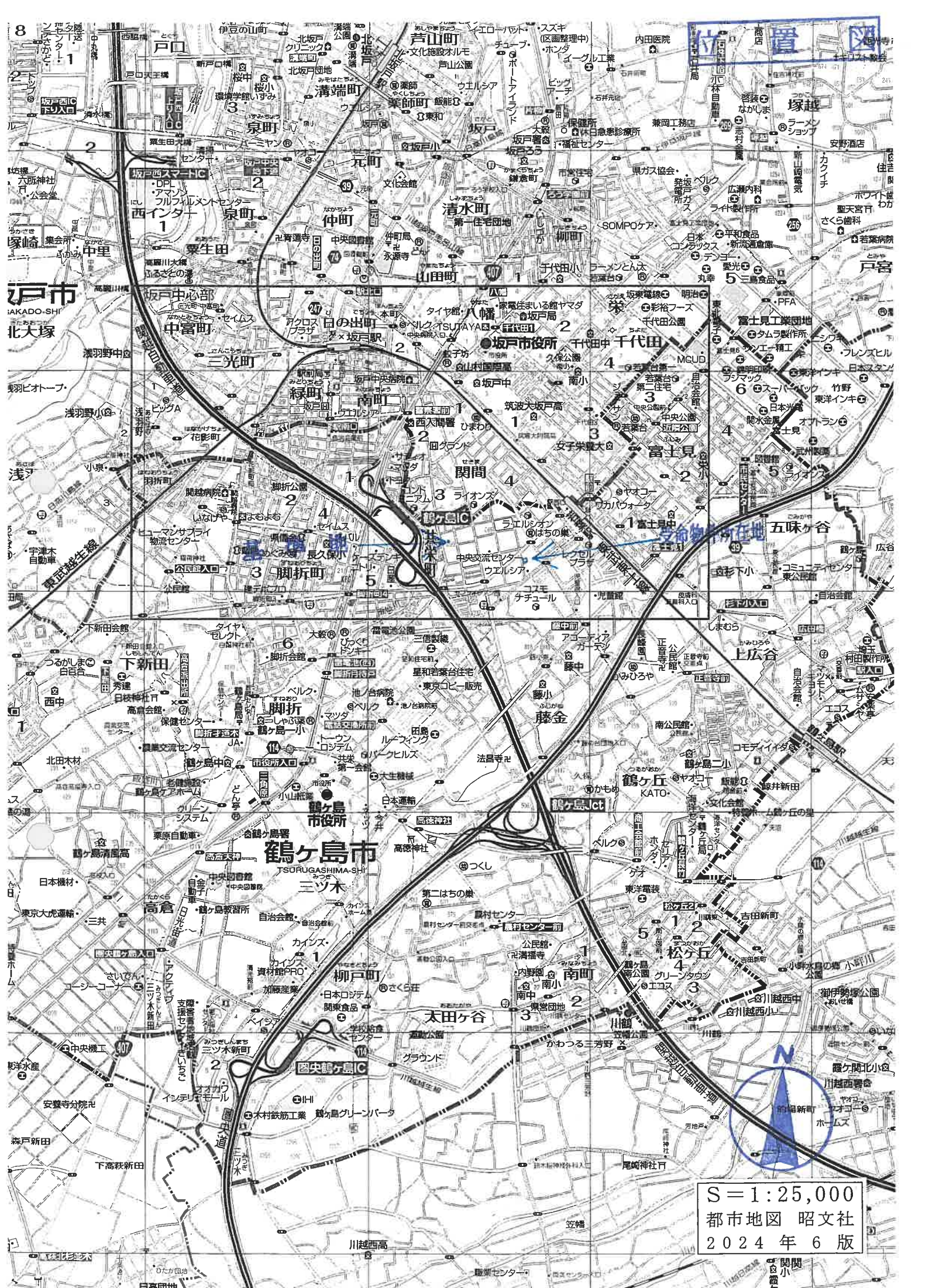
用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域(建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

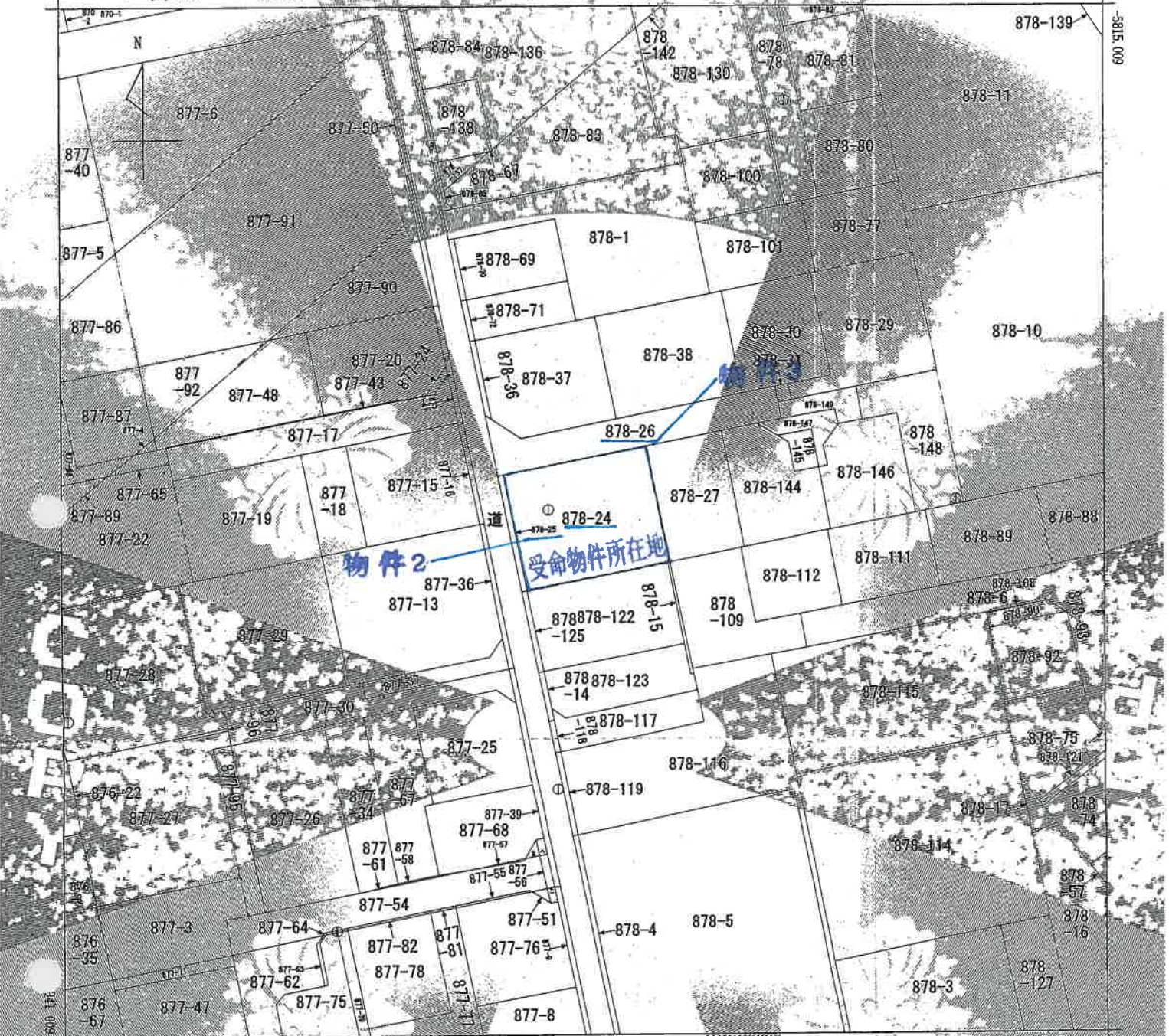
- 1 位置図
- 2 周辺概況図(正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以上



S=1:25,000
都市地図 昭文社
2024年6版

878-76 878-120 877-42 877-52 877-59 877-60 877-83 座標値種別：図上測定 -38541.649



(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す。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データ(geoidata/2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
大字藤金

請 求 部 分	所 在		鶴ヶ島市大字藤金子仲道		地 番		878番24			
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	座 標 系	分 類	地区標準平面図面	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年2月				備 付 年 月 日 (原 図)				補 筆 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月10日
さいたま地方裁判所板戸出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

MINISTRY OF JUSTICE JAPAN

A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年4月17日

2048862

各階平面図

建築物平面図

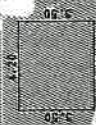
面図

面図

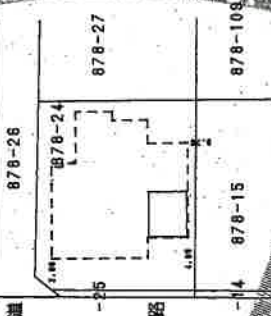
敷地番号
東京878番24の105

所在地
入間郡狭小島町大字藤金寺仲道878番地24

414/77



次図表
4.20 x 3.50 = 14.7000
面積



建物番号 105

作成者

申請

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館)

これは図面に記載されている図面と実地との相違を
令和7年1月10日

さいたま市方法局登記部 出願部

登記官

請求番号：7-2

A3をA4に縮小

令和7年（ケ）第11号

