

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 8年 5月 7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 8年 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 8年 3月18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 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目 1211番地2 (D棟)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 399.01平方メートル
2階 399.01平方メートル
3階 399.01平方メートル
4階 302.64平方メートル
5階 198.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西鶴ヶ岡二丁目 1211番2のDの9
建物の名称 D-402
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 92.97平方メートル

2 所 在 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目
地 番 1211番2
地 目 宅地
地 積 11081.22平方メートル

持分143万1735分の9884



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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, 2】

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, 2】

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 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目 1211番地2 (D棟)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床面積	1階	399.01平方メートル
	2階	399.01平方メートル
	3階	399.01平方メートル
	4階	302.64平方メートル
	5階	198.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 西鶴ヶ岡二丁目 1211番2のDの9

建物の名称 D-402

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 92.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目

地 番 1211番2

地 目 宅地

地 積 11081.22平方メートル

共有者 A 持分143万1735分の9884



令和 7年(ケ)第127号
令和 7年 9月 5日受理
令和 7年10月14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 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目 1211番地2 (D棟)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床面積 1階 399.01平方メートル
2階 399.01平方メートル
3階 399.01平方メートル
4階 302.64平方メートル
5階 198.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 西鶴ヶ岡二丁目 1211番2のDの9
建物の名称 D-402
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 92.97平方メートル
所有者 A

2 所 在 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目
地 番 1211番2
地 目 宅地
地 積 11081.22平方メートル
共有者 A 持分1431735分の9884

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	ふじみ野市西鶴ヶ岡2-11-D-402	
建 物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を所有して占有している (空き家) <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」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 9,400円 修繕積立金 11,110円 (令和7年12月分より21,000円) ルーフバルコニー使用料 500円	令和7年9月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分から 計 円
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項		
土 地	物件2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (債務者会社代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、所有者が住んでいたところ、令和6年9月頃に同人が老人ホームに入って以降は、空き家で、他に占有者はいません。なお、室内に残っている動産類は、同人及び亡くなったC（兄）のものです。 2 所有者の意思能力の有無については、本件債務があることから、いずれ本件建物を手放さなければならないことは分かっていると思いますが、本件競売のことをどこまで理解できているかは、よく分かりません。 3 本件建物について、不具合は特にありませんが、風呂について、構造上追炊きができない仕様になっています。 4 本件建物内の動産類は必要最小限しか持ち出せないと思います。したがって、残った動産類の所有権は放棄しますので、適宜処分して差し支えありません。

(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 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、債務者会社代表者の回答書、関係人の陳述及び第三者が占有する状況が伺えないことから、本件物件の占有状況を2枚目のとおり所有者が動産を放置した空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番1211-26、1211-13）は、いずれもふじみ野市所有の公衆用道路（地目:いずれも宅地）である。
- 4 本件建物について、経年数に応じた老朽化が認められた。

(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9月6日(土) 11:00-11:15	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、現況調査催告書差し入れ
7年9月8日(月) 16:20-16:25	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年9月9日(火) 11:55-12:00	執行官室	管理費等照会書送付
7年9月11日(木) 12:50-12:53	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
7年9月12日(金) 10:00-10:05	執行官室	債務者会社代表者あて現況調査照会書送付
7年10月11日(土) 13:15-13:45	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者会社代表者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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 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 174-19 ハ 2079-10 ホ 2079-55
 ロ 174-20 ニ 2079-49 ヘ 2079-56

(座標値種別：図上測定) -30324.047



地区外

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

741-16
741-8
741-17

741-3

741-14

741-11

741-13

741-14

741-21

174-46

174-45

174-44

174-43

174-42

174-41

174-40

174-46

174-45

174-44

2079-7

2079-8

2079-9

2079-10

2079-11

2079-12

2079-13

2079-14

2079-15

2079-16

2079-17

2079-18

2079-19

2079-20

2079-21

2079-22

2079-23

2079-24

2079-25

2079-26

2079-27

2079-28

2079-29

2079-30

2079-31

2079-32

2079-33

2079-34

2079-35

2079-36

2079-37

2079-38

2079-39

2079-40

2079-41

2079-42

2079-43

2079-44

2079-45

2079-46

2079-47

2079-48

2079-49

2079-50

2079-51

2079-52

2079-53

2079-54

2079-55

2079-56

2079-57

2079-58

2079-59

2079-60

2079-61

2079-62

2079-63

2079-64

2079-65

2079-66

2079-67

2079-68

2079-69

2079-70

2079-71

2079-72

2079-73

2079-74

2079-75

2079-76

2079-77

2079-78

2079-79

2079-80

2079-81

2079-82

2079-83

2079-84

2079-85

2079-86

2079-87

2079-88

2079-89

2079-90

2079-91

2079-92

2079-93

2079-94

2079-95

2079-96

2079-97

2079-98

2079-99

2079-100

2079-101

2079-102

2079-103

2079-104

2079-105

2079-106

2079-107

2079-108

2079-109

2079-110

2079-111

2079-112

2079-113

2079-114

2079-115

2079-116

2079-117

2079-118

2079-119

2079-120

2079-121

2079-122

2079-123

2079-124

2079-125

2079-126

2079-127

2079-128

2079-129

2079-130

2079-131

2079-132

2079-133

2079-134

2079-135

2079-136

2079-137

2079-138

2079-139

2079-140

2079-141

2079-142

2079-143

2079-144

2079-145

2079-146

2079-147

2079-148

2079-149

2079-150

2079-151

2079-152

2079-153

2079-154

2079-155

2079-156

2079-157

2079-158

2079-159

2079-160

2079-161

2079-162

2079-163

2079-164

2079-165

2079-166

2079-167

2079-168

2079-169

2079-170

2079-171

2079-172

2079-173

2079-174

2079-175

2079-176

2079-177

2079-178

2079-179

2079-180

2079-181

2079-182

2079-183

2079-184

2079-185

2079-186

2079-187

2079-188

2079-189

2079-190

2079-191

2079-192

2079-193

2079-194

2079-195

2079-196

2079-197

2079-198

2079-199

2079-200

2079-201

2079-202

2079-203

2079-204

2079-205

2079-206

2079-207

2079-208

2079-209

2079-210

2079-211

2079-212

2079-213

2079-214

2079-215

2079-216

2079-217

2079-218

2079-219

2079-220

2079-221

2079-222

2079-223

2079-224

2079-225

2079-226

2079-227

2079-228

2079-229

2079-230

2079-231

2079-232

2079-233

2079-234

2079-235

2079-236

2079-237

2079-238

2079-239

2079-240

2079-241

2079-242

2079-243

2079-244

2079-245

2079-246

2079-247

2079-248

2079-249

2079-250

2079-251

2079-252

地区外

地区外

1211-2(3/4)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し



A 西鶴ヶ岡2丁目

請求部	所在	ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目			地番	1211番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。

(さいたま地方務局川越支局管轄)

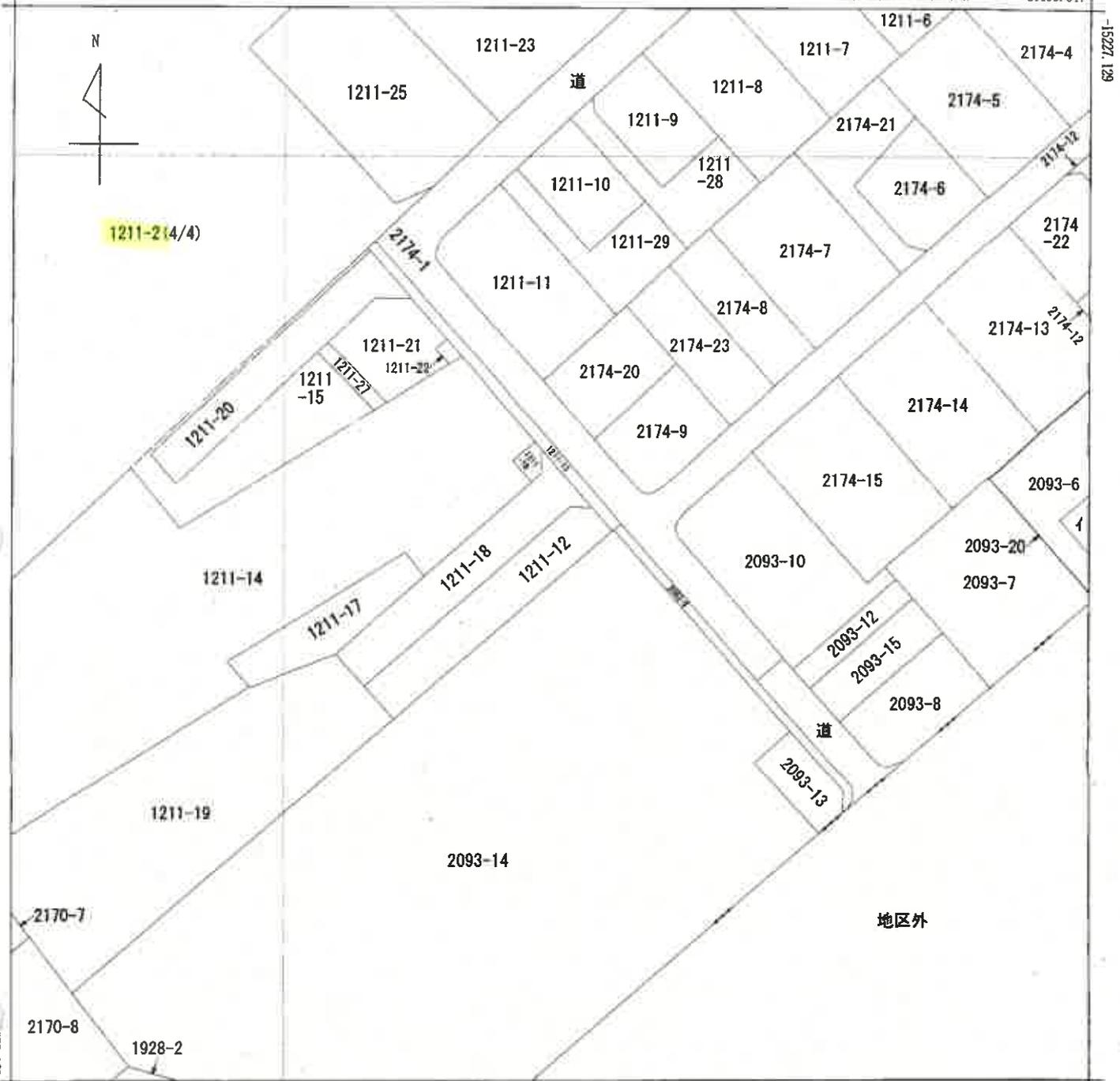
令和7年5月26日

さいたま地方務局

地図整理番号：M91493

登記官

(8枚目)



-30324.047 (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。

地番区域見出し
西鶴ヶ岡
2丁目

請求部	所在	ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目			地番	1211番2			
出力尺	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7年5月26日

さいたま地方法務局

地図整理番号：M91493

登記官



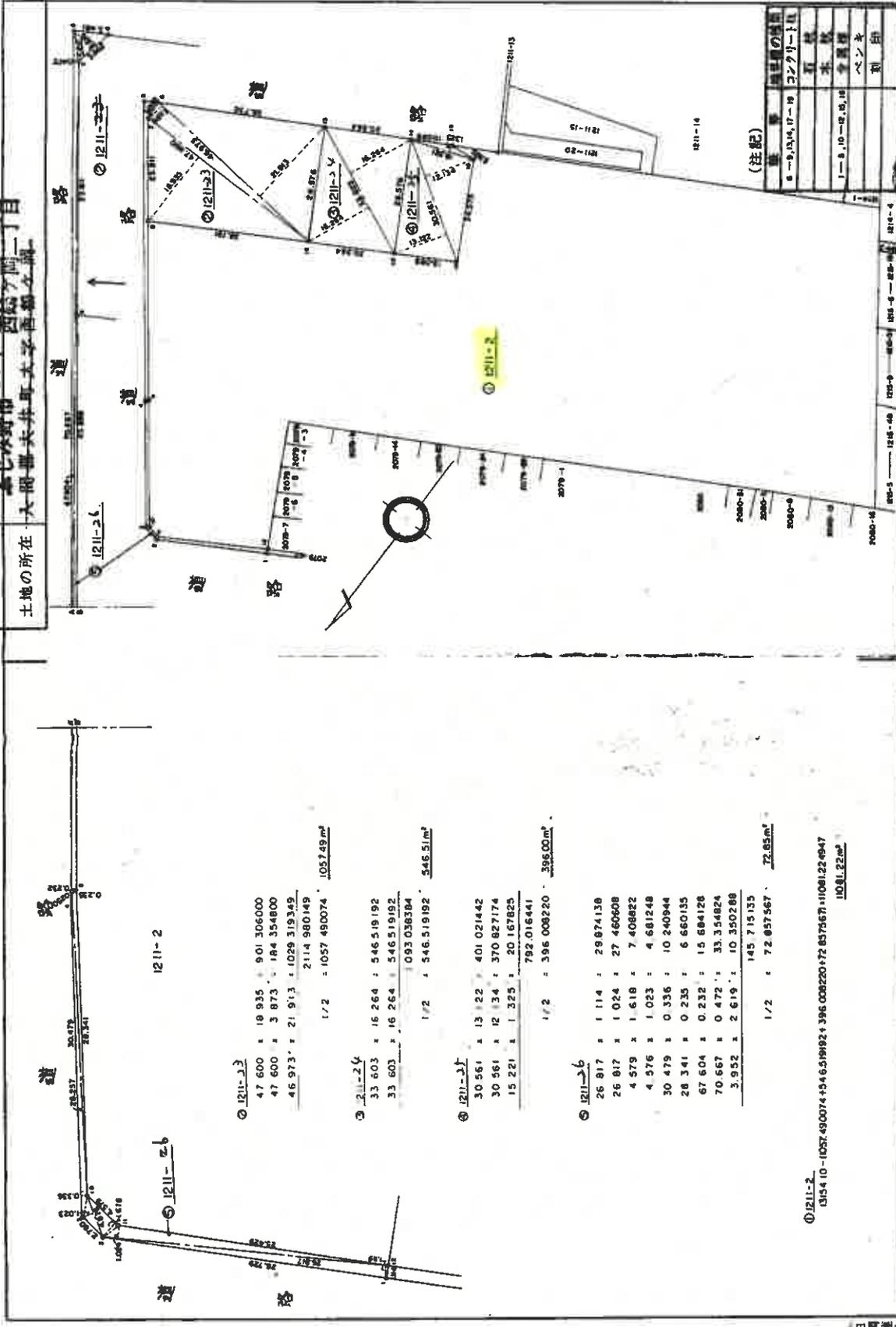
登記年月日：昭和57年11月30日

新 111-2, -23, -25, -26 557.11.30

7005376

地積測量図

地番 1211-2, -23, -25, -26
土地の所在 さいたま市 大間郡大井町大字西給子町二丁目



1211-2	47 600 ± 18 935 ± 901 306000
	47 600 ± 3 873 ± 184 354800
	46 973 ± 21 913 ± 1029 319349
	2114 980149
1/2	1057 480074 ± 105749㎡
1211-24	33 603 ± 16 264 ± 546519192
	33 603 ± 16 264 ± 546519192
	083 038384
1/2	546519192 ± 54651㎡
1211-25	30 561 ± 13 22 ± 401 021442
	30 561 ± 12 34 ± 370 827174
	15 221 ± 1 325 ± 20 167825
	782 016441
1/2	386 008220 ± 38600㎡
1211-26	26 817 ± 1 114 ± 29874138
	26 817 ± 1 024 ± 27 460608
	4 579 ± 1 618 ± 7 408822
	4 576 ± 1 023 ± 4 681248
	30 479 ± 0 336 ± 10 240844
	28 341 ± 0 235 ± 6 680135
	67 604 ± 0 232 ± 15 684128
	70 667 ± 0 472 ± 33 354824
	3 952 ± 2 619 ± 10 350288
	145 715135
1/2	72 857567 ± 7285㎡
1211-2	13154 10 - 1057 490074 ± 546519192 ± 386 008220 ± 72 857567 ± 1061224947
	1081122㎡

A3判をA4判に縮小

(注記)

1-1	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-2	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-3	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-4	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-5	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-6	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-7	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-8	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-9	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26
1-10	1211-2	1211-23	1211-25	1211-26

申請人

1/1000, 400

製作者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 (さいたま市地方事務局長 越中 隆夫 印)
 令和7年5月26日

登記官

(10枚理)

地図整理番号：M91494

登記年月日：昭和58年9月27日

7509188 各階平面図

建物各階平面図

A3判をA4判に縮小

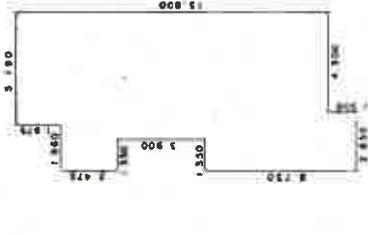
家屋番号 内野分館1111~09

建物の所在

人間世大井町大字西野寺ケ原1-1-13番地
西総ヶ岡二丁目

建物図面

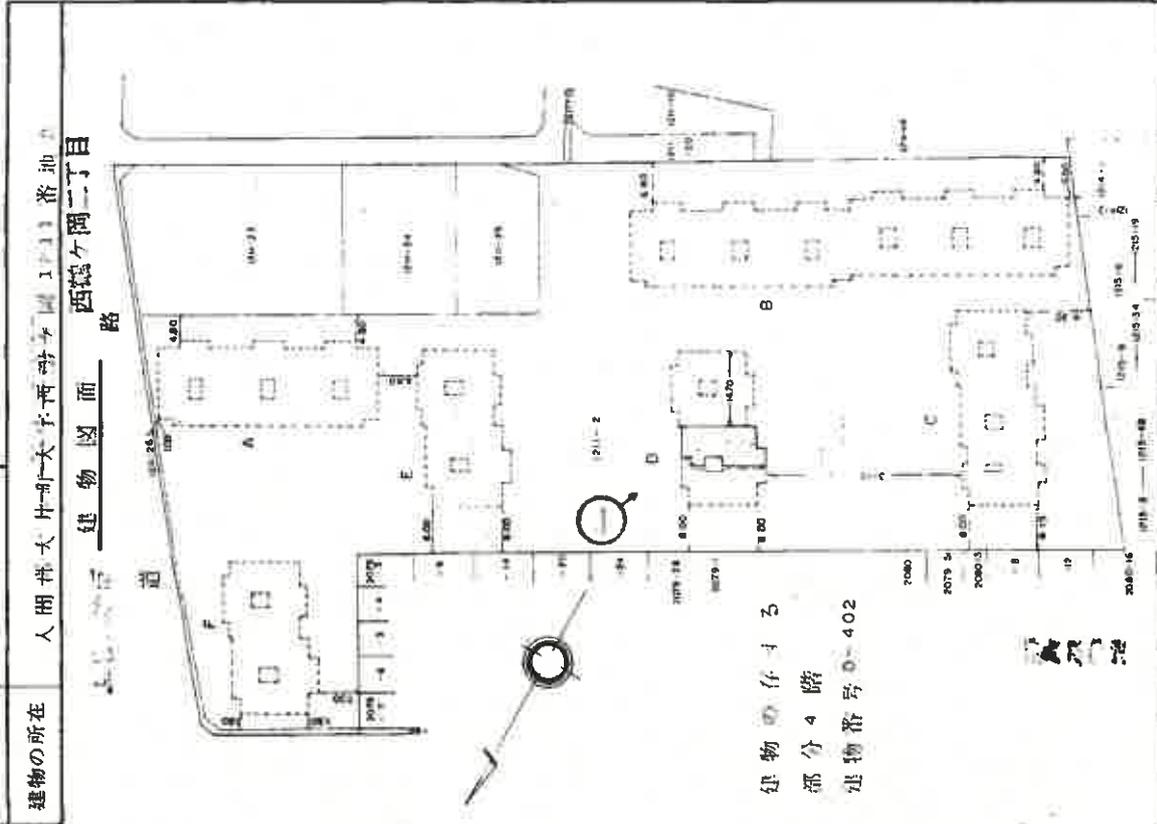
4階部分平面図



タテヨコ	面積
1 15.100	7.150
2 1.975	1.960
3 3.900	1.350
4 1.300	4.500
合計	92.975000
床面積	92.97 平方米

←○(写真撮影位置表示)

建物の存する部分4階
建物番号D-402



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。

さいたま地方務局川越支局管轄

令和7年5月26日

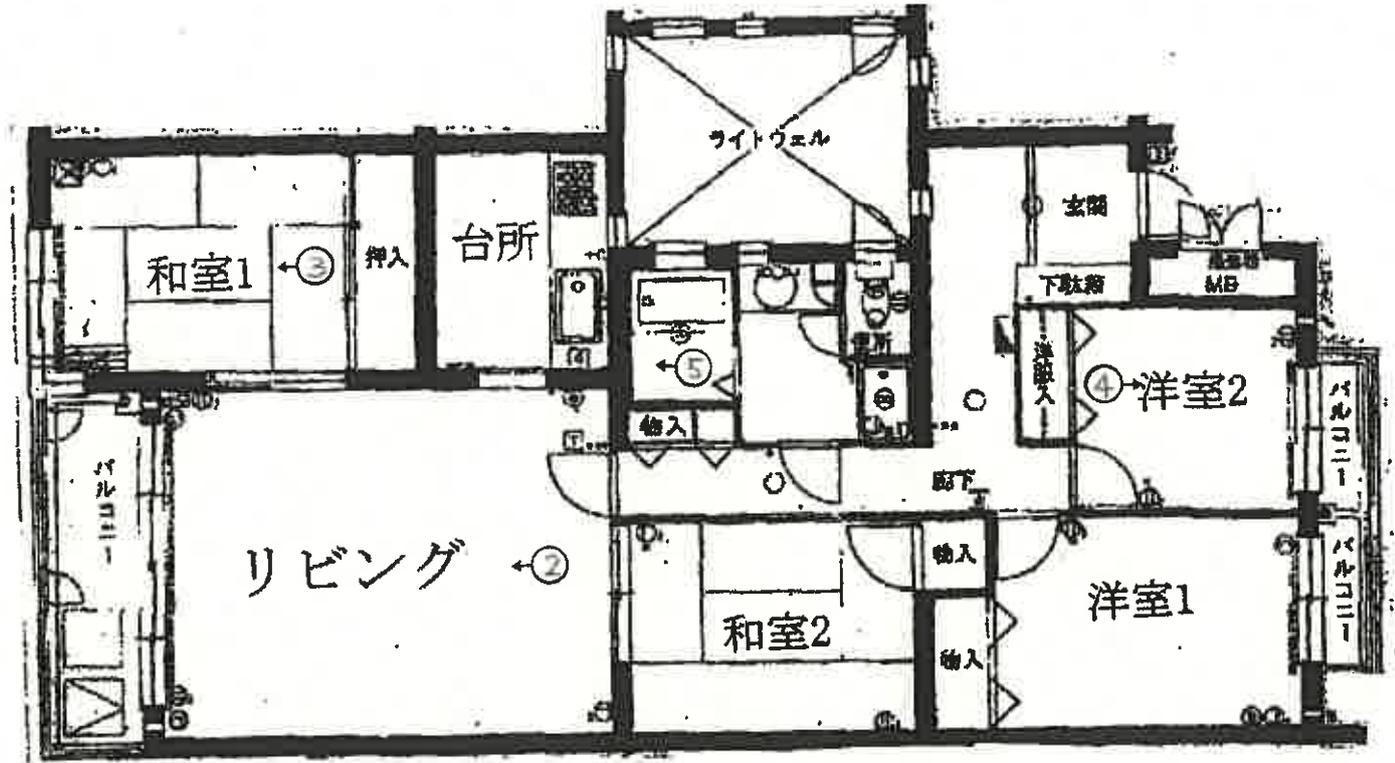
さいたま地方務局

図20年

(11枚目)

地図帳番号：201492

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤

令和 7年（ケ）第 1 2 7 号
令和 7年 10月 11日 現地調査
令和 7年 10月 14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

姓 原 康 善 ㊞

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目 1211番地2 (D棟)
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 399.01平方メートル
2階 399.01平方メートル
3階 399.01平方メートル
4階 302.64平方メートル
5階 198.27平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西鶴ヶ岡二丁目 1211番2のDの9
建物の名称 D-402
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 92.97平方メートル

所有者 A

2 所 在 ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目

地 番 1211番2

地 目 宅地

地 積 11081.22平方メートル

共有者 A 持分1431735分の9884



第1 評価額

一括価格 (合計)	
金 6,470,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 2,800,000 円
—	—
—	—
—	—
物件1 (建物)	金 3,670,000 円

- ① 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61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。

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	所在及び地番 地目 地積 持分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(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		
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 上福岡駅 南西 約1,900m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	マンションと戸建が混在する住宅地域				
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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種中高層住居専用地域			
	建ぺい率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制	なし			
	その他の規制	なし			
(規模、形状等)	地積	11,081.22 m ² (物件2)			
	形状	不整形			
	地勢	平坦(敷地内)			
	その他	なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北東	6.5m	市道	等高	42条1項1号
			G-104号線		
土地の利用状況	本件建物の敷地				
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. 接面する市道は主要なものを表記した。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	ハイツ大井町	
建 物 の 用 途	住宅 (総戸数148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	昭和57年11月17日 新築 約 43年 約 5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	アスファルト露出防水 吹付タイル なし
設 備	エレベーター 駐 車 場	なし 有
建 物 の 品 等	使用資材 施工程度	劣る 劣る
管 理 の 形 態 等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	ハイツ大井町管理組合 委託管理 (株)ライフポート西洋 日勤
管 理 の 状 況	普通	
特 記 事 項	a. 住宅地域内の大型マンション b. オープンエントランス	

(2) 専用部分の概要 … 物件1

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	4階
	方位	南東
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	4LDK	
仕 様	天井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼り等 カーペット、長尺ビニールシート、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 9,400 円
	修 繕 積 立 金	月額 11,110 円
	そ の 他	月額 500 円
	合 計	月額 21,010 円
	滞 納 額	0円 令和7年9月11日現在
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	<p>a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。</p> <p>b. 小規模なルーフバルコニーがある。</p> <p>c. 建具等に不具合がある。</p>	

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。

物件	再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
1	240,000	92.97	0.073	1,630,000
—	—	—	—	—
			計	1,630,000

※ 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 … 物件1

経過年数 43年

経済的残存耐用年数 5年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮)

30%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年}}{(\text{経過年数 } 43\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 5\text{年})} \\ &\times (1 - 0.30) \div 0.073 \end{aligned}$$

② 土地価格

標準画地価格を査定し、これに建付減価を行って土地価格を求めた。

物件	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	持分割合	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
2	158,000	0.886	11,081.22	1.0 - 0	$\frac{9,884}{1,431,735}$	10,710,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
					合計	10,710,000

更地価格

基準地 ふじみ野-4

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$162,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.2}{100} \times \frac{100}{104.5} \times \frac{100}{99.0} \div 158,000 \text{ 円/㎡}$$

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	
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	形状、規模、方位	
建付減価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%

2 積算価格の判定

前記により求めた価格に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
2	10,710,000	0.50	場所的利益	5,360,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				5,360,000

② 土地利用権価格の配分

物件番号	延床面積 (㎡)	構成比	対象地
1	92.97	1.000	物件 2
—	—	—	
計	92.97	1.000	

物件番号	土地利用権価格	構成比	配分価格 (円)
1	5,360,000	1.000	5,360,000
—		—	—

③ 積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	価格補正	個別格差	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	(ア+イ)×ウ×エ	
2	10,710,000	▲ 5,360,000	1.0	0.765	4,090,000	43.3%
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
1	1,630,000	+ 5,360,000	1.0	0.765	5,350,000	56.7%
—	—	—	—	—	—	—
積算価格 (合計)					9,440,000	100.0%

価格補正 : なし

個別格差 : 階層別効用比率

85.0%

位置別効用比率

100.0%

補修費用

90.0%

相乗積 76.5%

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、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ため、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 ア+カ キ
	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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (8.2%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
982,051円 (13.1%)	737,118円	8.7%	8,218,442円 ≒ 8,220,000円	0.7894	6,488,868円 (86.9%)	7,470,919円 ≒ 7,470,000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

$$\frac{1}{(1 + 8.2\%)^3} \approx 0.7894$$

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投資利回り等を参酌のうえ、積算価格と収益価格を等しく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	9,440,000	1.0 - 0	9,440,000
収益価格	—————		7,470,000
調整後の価格	—————		9,240,000

占有減価修正 : なし

物件	試算価格 (円)	構成比 (%)	調整後の価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
2	9,240,000	43.3	4,000,000
—		—————	—————
—		—————	—————
1		56.7	5,240,000
—		—————	—————
		合計	9,240,000

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。

物件	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
2	4,000,000	1.00	0.70	1.00		2,800,000
—	—————	—————	—————	—————		—————
—	—————	—————	—————	—————		—————
1	5,240,000	1.00	0.70	1.00		3,670,000
—	—————	—————	—————	—————		—————
一括価格 (合計)						6,470,000

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

基準地価格	ふじみ野-4
所在	: 緑ヶ丘2丁目1906番104「緑ヶ丘2-4-1」
価格	: 162,000 円/m ²
位置	: 東武東上線 上福岡駅 2,000m (道路距離)
価格時点	: 令和7年7月1日
地積	: 155m ²
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 南東 6m 市道
用途指定等	: 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50%、容積率 80%)
地域の概要	: 中規模の一般住宅が多い既成住宅地域

第7 付属資料の表示

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

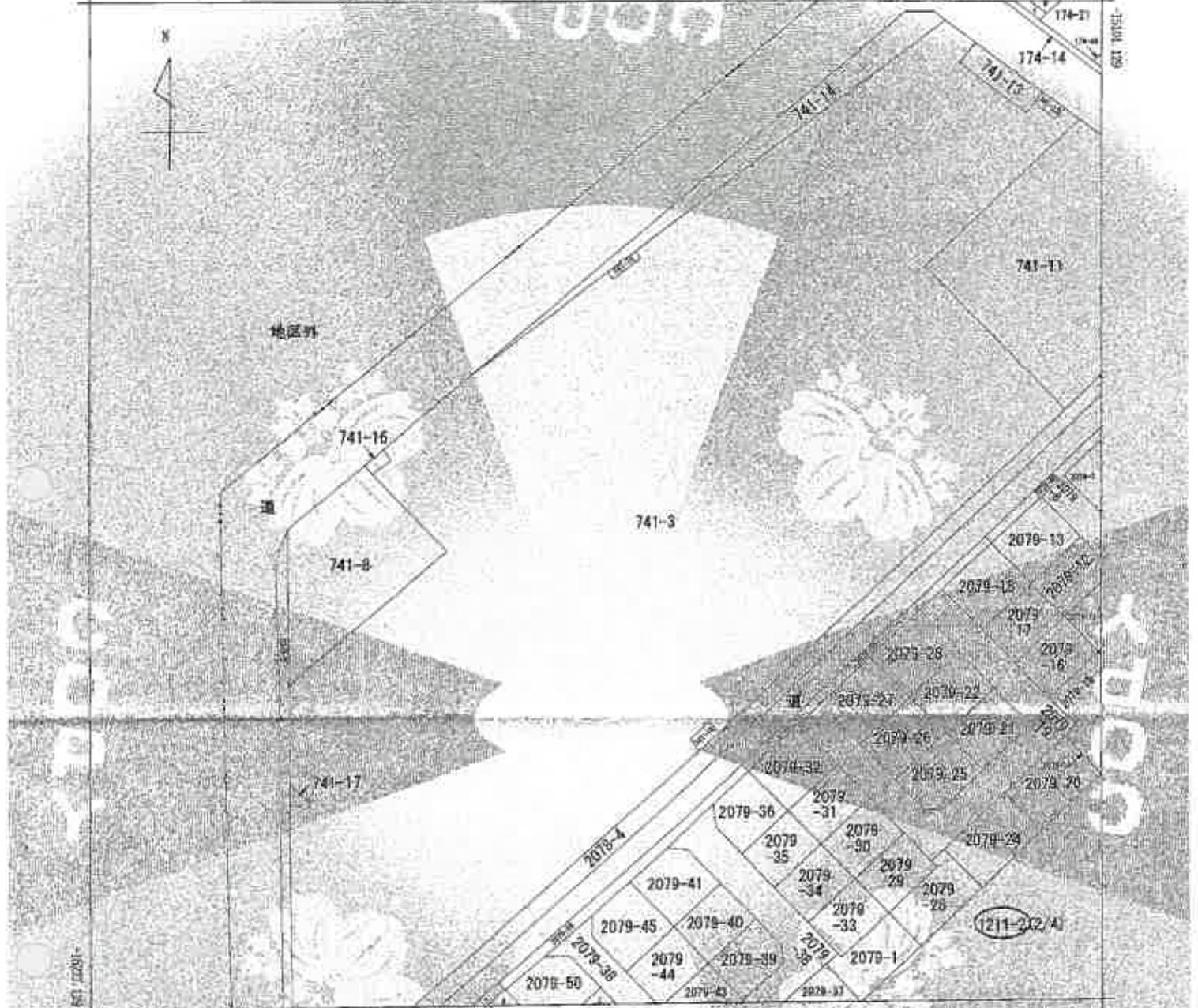
以 上



1 : 15,500 相当

地図上の1センチは約155メートル

7-ケ-127位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



3048.047 (原簿簿面別、地上物別)

(注) 地図に示す内容は、土地の区画を明確にした不動産登記法上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示す図面です。

(注) 国土交通省国土和豊局が「国土情報修正システム」(http://www.kohsei.go.jp/par)による修正がされています。

地番区画抽出

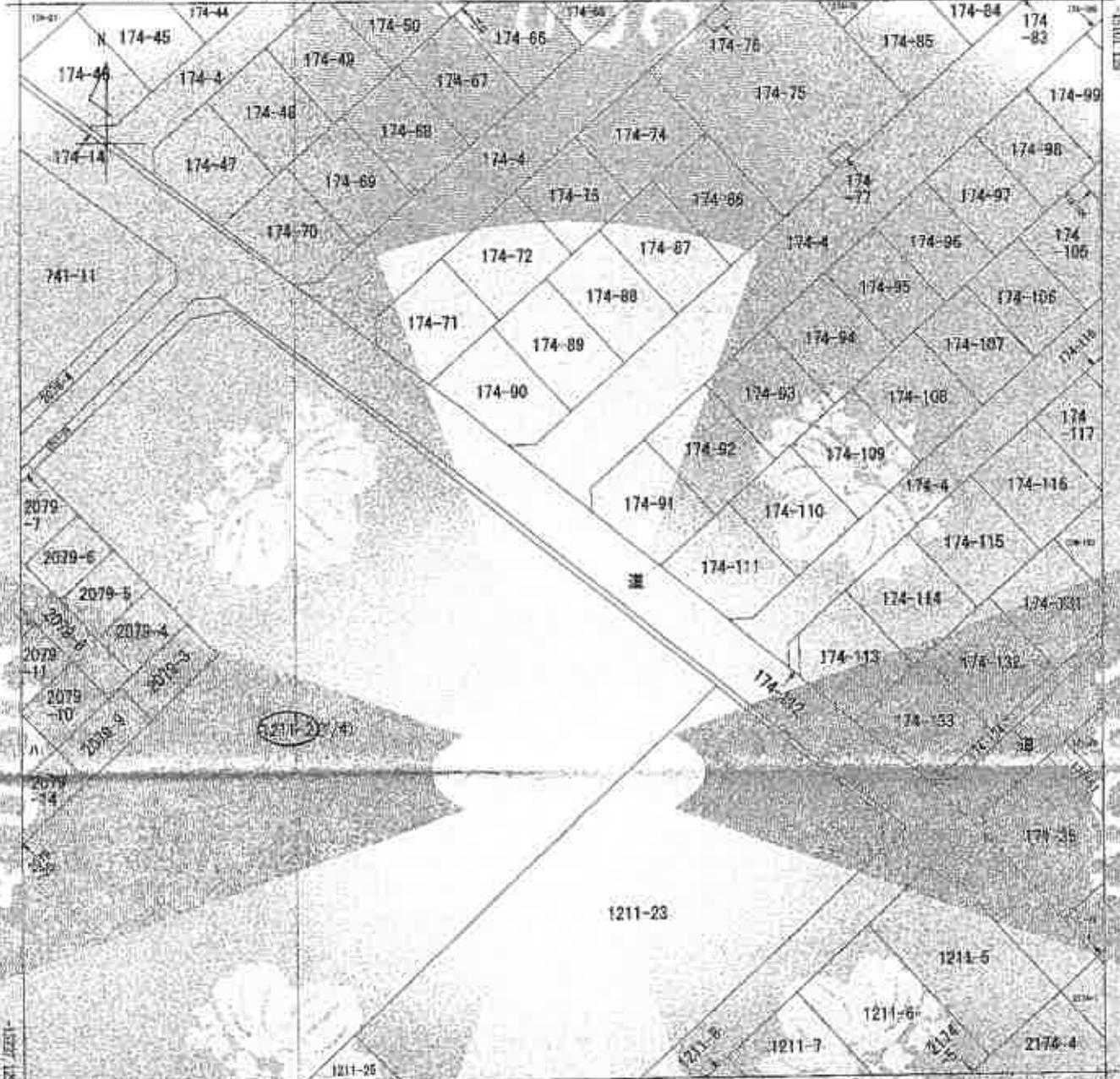
西側と南側
 西側と南側
 西側と南側
 丁目

請求部分	所在		さいたま市西鶴ヶ岡二丁目		地番	1211番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	照会番号又は記号	IX	分類	地区に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原簿)			補記事項

これは地区に準ずる図面に記録されている内容を説明した図面である。
 (さいたま地方支務局川越支所管轄)

令和7年5月25日
 さいたま地方支務局





40934.037 (国庫管理地と国土開発)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地内区画整理をした不動産登記所定之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た図面であり、土地の位置及び形状の正確性を保証した図面です。
 (注) 国土交通省国土地院が公表した国庫管理地(パフォーラ)の図面(landcourt/beriyooki/2011.pdf)による修正がされています。

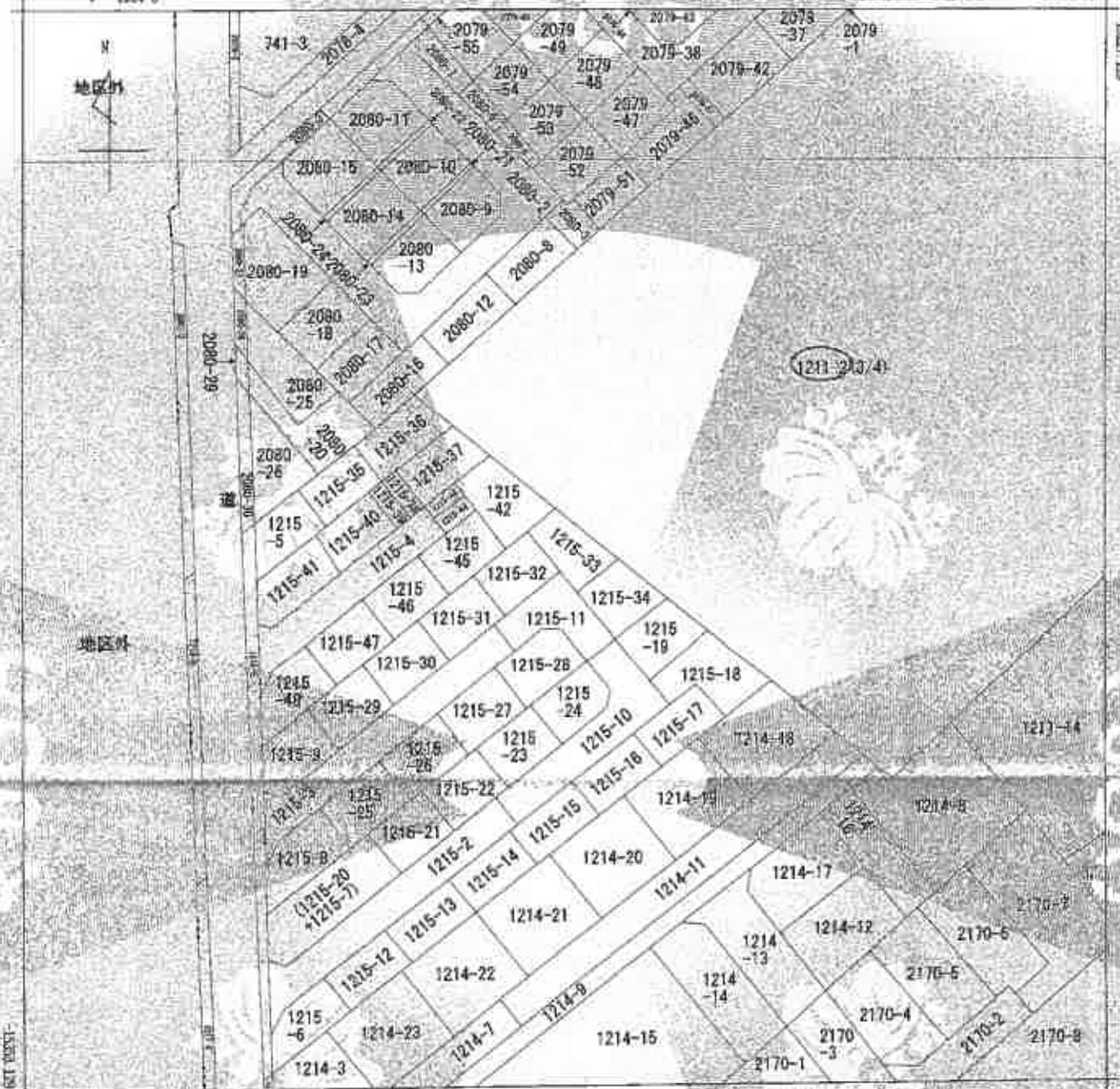
地番
1211番2
西鏡ヶ岡二丁目

請求部分	所在	さいたま市西鏡ヶ岡二丁目			地番	1211番2	
出力縮尺	1/500	精度区分	乙	車線番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面
作成年月日							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反映した図面である。
 (さいたま地方法務局川越支局蔵)
 令和7年5月26日
 さいたま地方法務局
 登記室



A3→A4縮小
 7-ケ-127公図



1211-2(3/4) (図面縮尺: 原寸縮尺)

(注) 地図に準ずる図面とは、土地の区画を明確にした不動産登記簿の地図が採入れられるまでの間、これに代わるものとして採入れられている図面や、土地の位置及び境界の関係を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した最新版登記簿データ(2021.01.01時点)による修正がされています。

地番区域見出し
西鶴ヶ岡
2丁目

A. 西鶴ヶ岡
2丁目

請求 部分	所在	ふじみ野市西鶴ヶ岡二丁目		地番	1211番2				
出 方 尺	1/500	精度 区分	乙	座標系 番号又は 記号	IV	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 原簿		補 記 事 項			

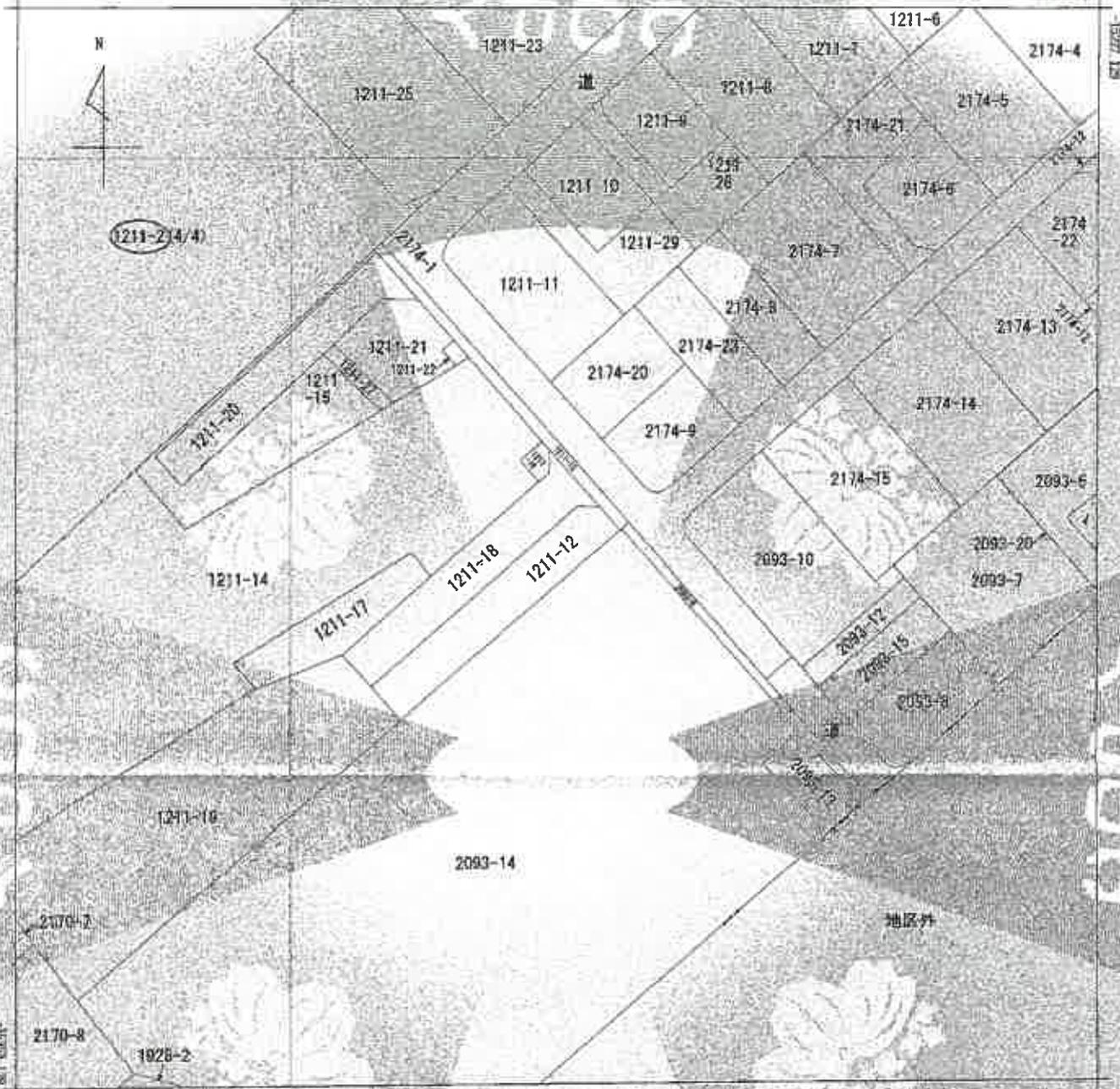
これは地図に準ずる図面に記載されている内容を印刷した書画である。

(さいたま地方法務局川越支局管轄)

令和7年5月26日

さいたま地方法務局





(注) 地図に準ずる面番は、土地の調査結果にしたがって登記簿記載の地図が繰り付けられるまでの間、これに代わるものとして繰り付けられる。なお、土地の位置及び形状の概略を記載する図面は、(注) 国土交通省国土院の公表している標準化バージョン (code:stdntheiwobk/2011.naz) による修正がされている。

地番
見出し
西鶴ケ岡
2丁目

請求 部分	所在	さいたま市西鶴ケ岡二丁目			地番	1211番2	
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	標準 系 番号 又は 記号	IX	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日				備 付 年月日 (原簿)		補 記 事項	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を記述した書面である。

(さいたま地方支務局川越支局管轄)

令和7年5月26日

さいたま地方支務局

地図整理番号：M91493

登記官

登記年月日：昭和49年10月27日

7509188
各階平面図

4階部分平面図



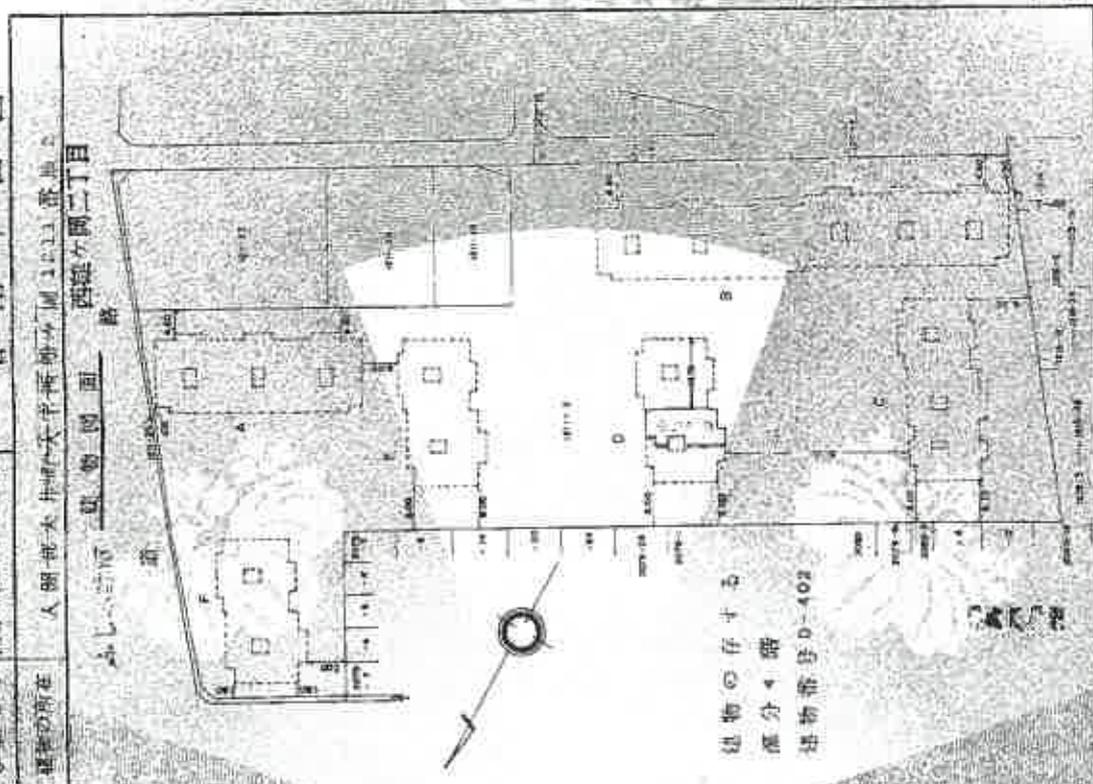
床面積計算表

号	用途	面積
1	15.100	17,200
2	1,875	1,950
3	5,900	1,350
4	1,300	6,500
合計		92,970

床面積 92.97 平方米

7509188
各階平面図

登記番号 7509188
建物の所在 人間橋大井町大字新井一丁目102番地2
西堀六丁目



建物の存する
部分4階
建物番号D-102

縮尺 1/1000

1.此は図面に記載されておらず、必要に応じて、必要事項を記載する。
(国土地理院又は建設省建築研究所)
会費750円
7-ケ-127建物図面

製図

A3→A4縮小

地図登録番号：M01492

