

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 15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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 5月 21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 6月 4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 5月 25日 午前10時00分から 令和 8年 5月 29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 4月 15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 飯能市大字川寺字六道 252番地1、251番地1、
251番地2 (換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

建物の名称 アクトヒルズ飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字川寺 252番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.19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 飯能市大字川寺字六道251番1

地 目 雑種地

地 積 331平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字川寺字六道252番1

地 目 宅地

地 積 1216.52平方メートル



物 件 目 録

(符号1・2につき、仮換地指定地)

所 在 飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業

地 目 宅地

街区番号 9

画地番号 4

地 積 約1432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 27万8828分の6930



物 件 明 細 書

令和 8年 2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】

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。
- ・土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。

《 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 飯能市大字川寺字六道 252番地1、251番地1、
251番地2 (換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

建物の名称 アクトヒルズ飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字川寺 252番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.19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 飯能市大字川寺字六道251番1

地 目 雑種地

地 積 331平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字川寺字六道252番1

地 目 宅地

地 積 1216.52平方メートル



物 件 目 録

(符号1・2につき、仮換地指定地)

所 在 飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業

地 目 宅地

街区番号 9

画地番号 4

地 積 約1432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 27万8828分の6930



令和7年(ケ)第154号
令和7年11月5日受理
令和7年12月10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 飯能市大字川寺字六道 252番地1、251番地1、
251番地2 (換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

建物の名称 アクトヒルズ飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字川寺 252番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.19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 飯能市大字川寺字六道251番1

地 目 雑種地

地 積 331平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字川寺字六道252番1

地 目 宅地

地 積 1216.52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 27万8828分の6930



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	<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が異なる (<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住居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	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,710円 修繕積立金 14,940円 駐車場使用料 5,000円 バイク置場使用料 1,000円 CATV施設利用料 216円 自転車置場使用料 600円	令和7年11月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R元年9月～R7年11月分) 955,816円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 186,270円
管理費等照会先	アクトヒルズ飯能管理組合代理人 弁護士法人マンションパートナーズ	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 仮換地指定図等のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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	
敷地権以外の土地 (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)	
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

その他の事項

■本件建物について

- 1 上記滞納金のほかに、違約金として768,000円の請求がある。
- 2 規約設定共用部分として駐輪場(家屋番号252番1の1)がある。
- 3 部屋の天井にヒビがある(写真⑬~⑮)

■本件土地について

- 1 本件土地(符号1, 2)は飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業施行地区内にあり、次のとおり仮換地の指定がある。

街区番号 9

画地番号 4

地積 1,432平方メートル

- 2 本件仮換地の指定の効力発生日は平成18年5月31日、仮換地の使用収益開始日は平成31年2月20日である。なお、清算金については4ポイントの徴収予定である。 以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、水漏れなどの不具合はありません。ただし、天井に亀裂があります(写真⑬～⑮) 3 本件建物内でペットは飼っていません。
■管理組合代理人事務所 担当者	滞納金について回答した書面では、滞納金総額が1,723,816円と なっていますが、これには違約金768,000円が含まれています。 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

- 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

以上

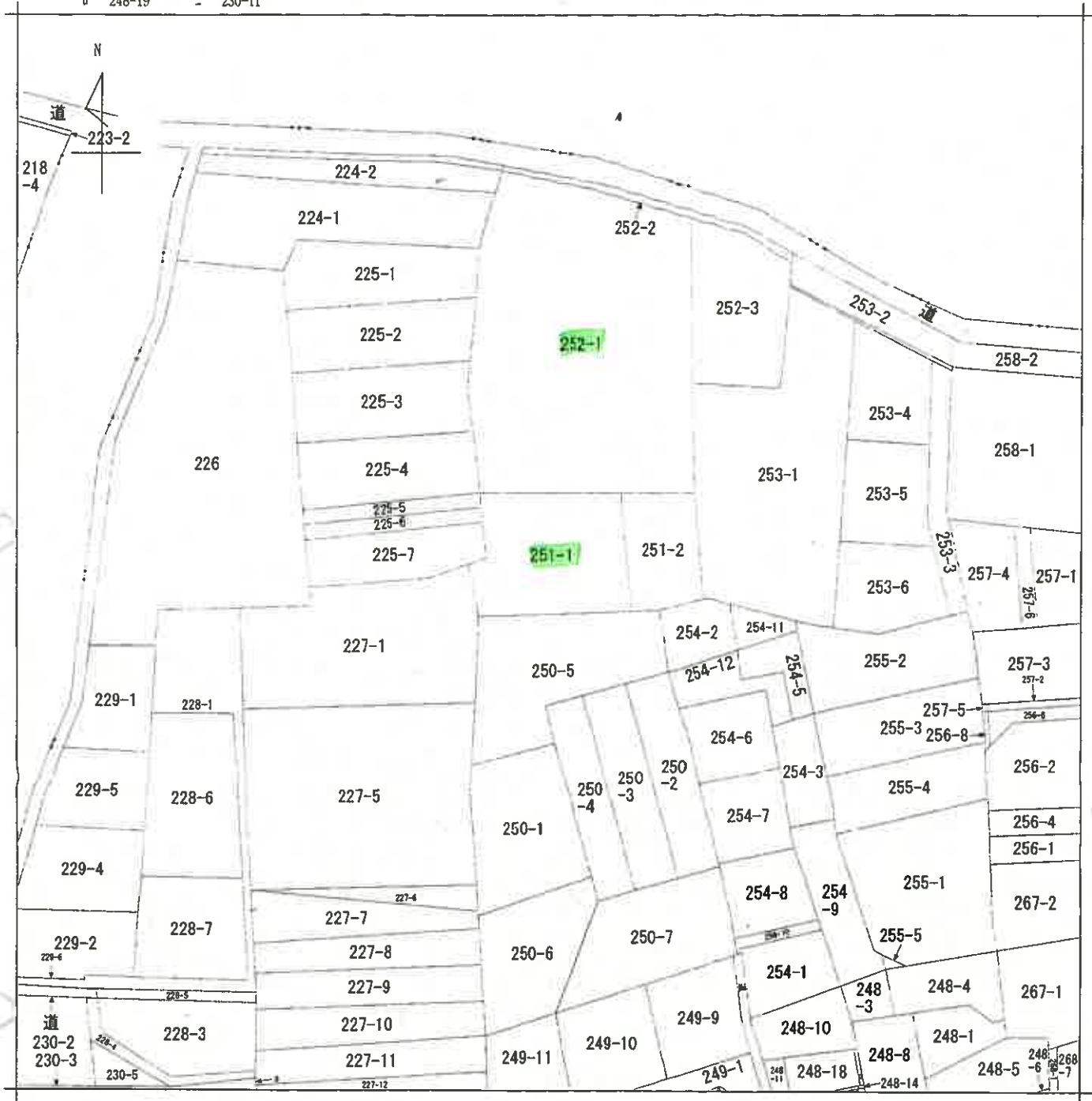
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

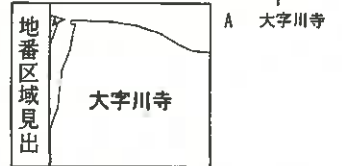
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月12日(水) 11:40-11:55	目的物件所在地	目的物件特定、管理会社確認、不在連絡メモをポストに投函
7年11月12日(水) 16:10-16:15	執行官室	管理組合代理人に対して管理費等の照会書を送信
7年12月4日(木) 15:30-15:50	目的物件所在地	所有者立ち会いのうえ調査、写真撮影、評価人同行
7年12月4日(木) 16:05-16:10	さいたま地方法務局飯能出張所	規約設定共用部分について調査
7年12月8日(月) 14:30-14:40	飯能区画整理事務所	仮換地について調査
年 月 日 () : - :		
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して臨場した。</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

(6 枚目)



(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	所在	飯能市大字川寺字六道		地番	251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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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8月4日
 さいたま地方法務局飯能出張所
 登記官

地図整理番号：M06937

(7 枚目)

仮換地証明書

7 飯 区 画 発 第 1147 号

令 和 7 年 12 月 8 日

飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業

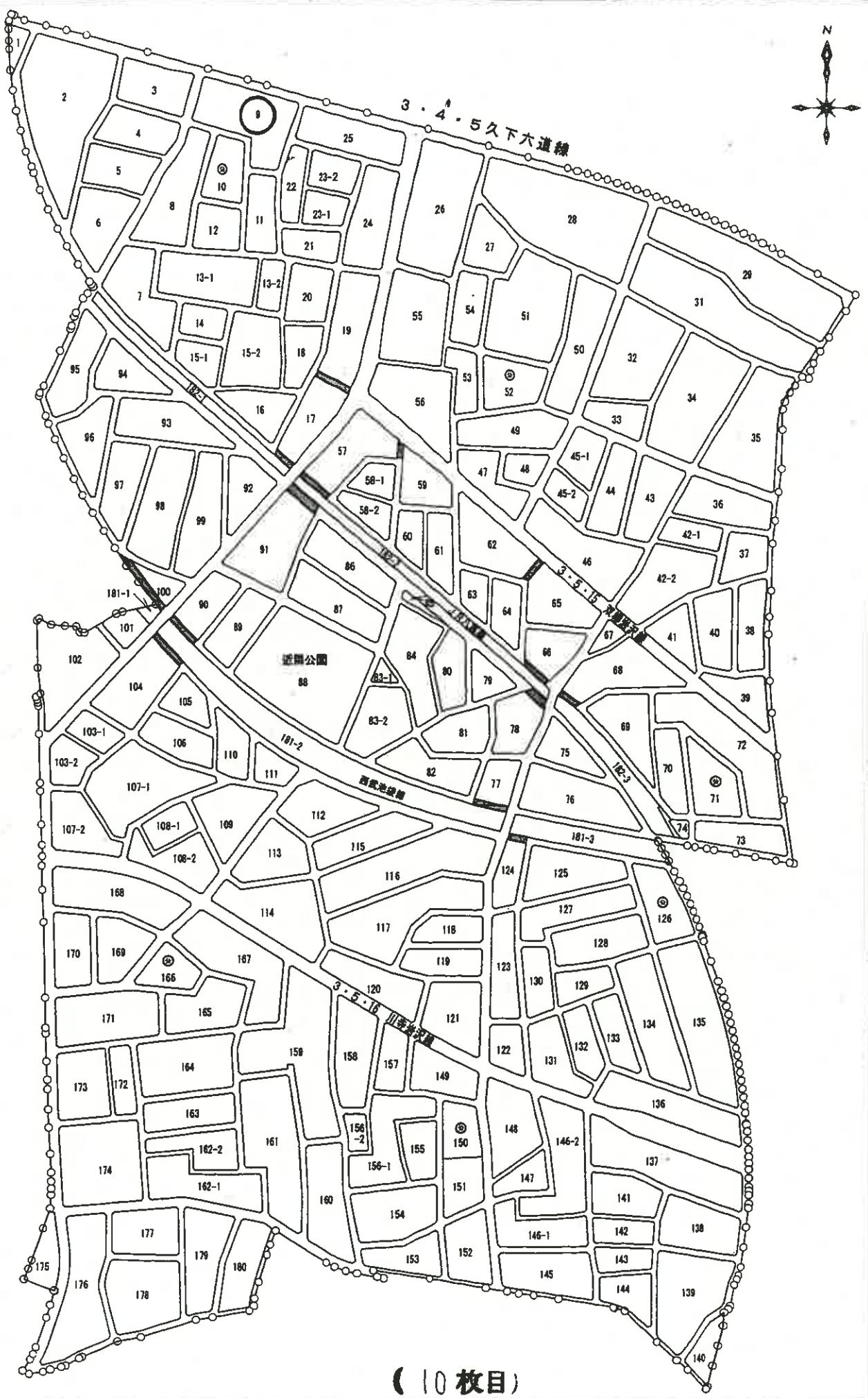
施行者 飯能市

代表者 飯能市長

飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業施行地区内の宅地について、下記のとおり仮換地が指定されたことを証明します。

記

従前の宅地						仮換地				摘要
大字	字	地番	地目	登記簿地積	全部または一部	街区番号	画地番号	位置	地積	
川寺	六道	251-1	雑種地	331	全部	9	4	別紙図面 のとおり	約	1,432
川寺	六道	252-1	宅地	1216					52	
	以	下	余	白		以	下	余	白	
仮換地の指定の効力発生日						平成18年5月31日				
仮換地の使用収益開始日						平成31年2月20日				

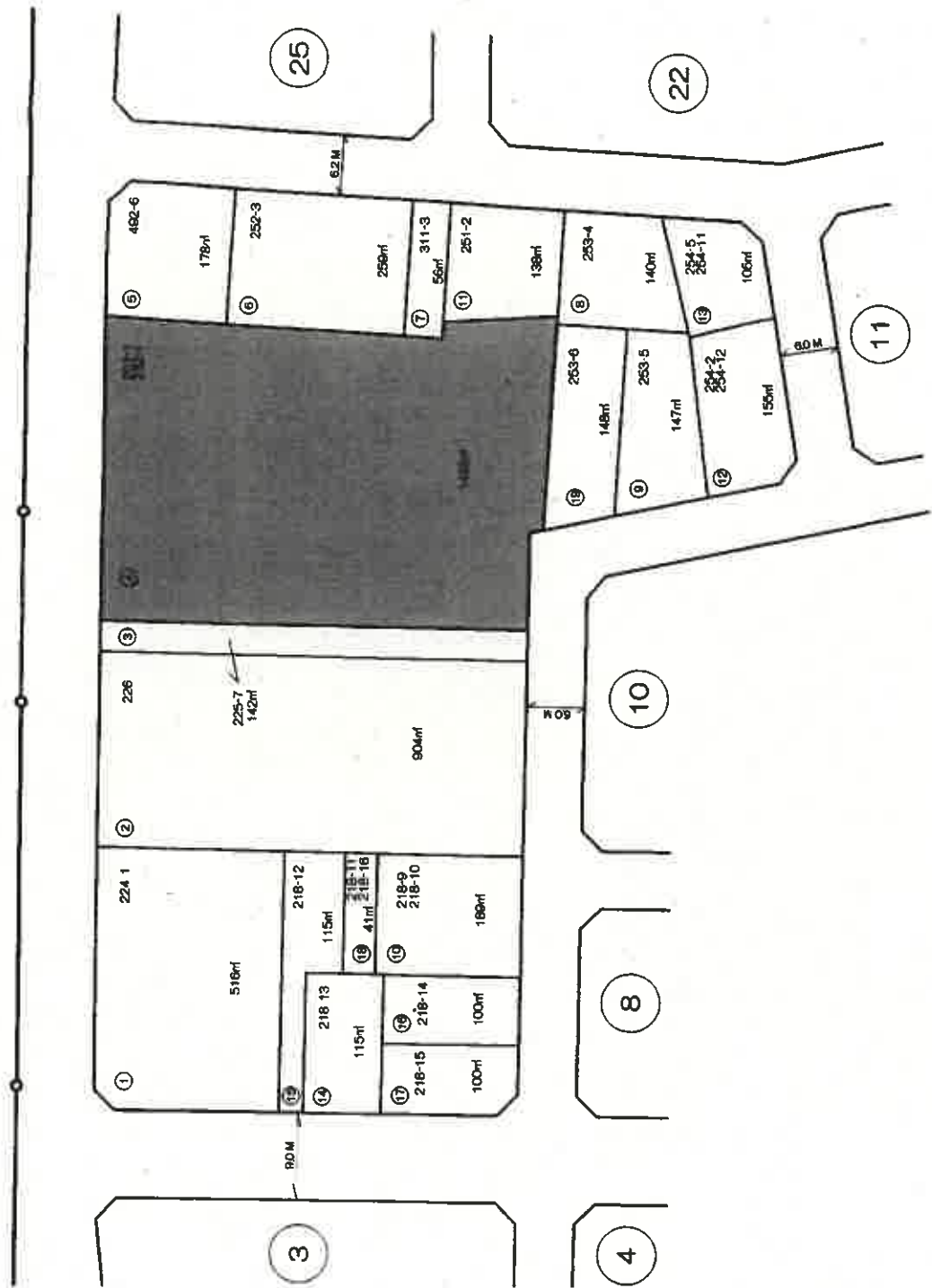


(10 枚目)

仮換地指定図

縮尺 1:500

9 街区



※着色部分の画地があなたの仮換地指定位置です。
 ※仮換地の地積に多少の差異を生じることがあります。

A3判をA4判に縮小

底 地 証 明 書

7 飯 区 画 発 第 1148 号
令 和 7 年 12 月 8 日

飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事

施行者 飯 能 市

代表者 飯能市長

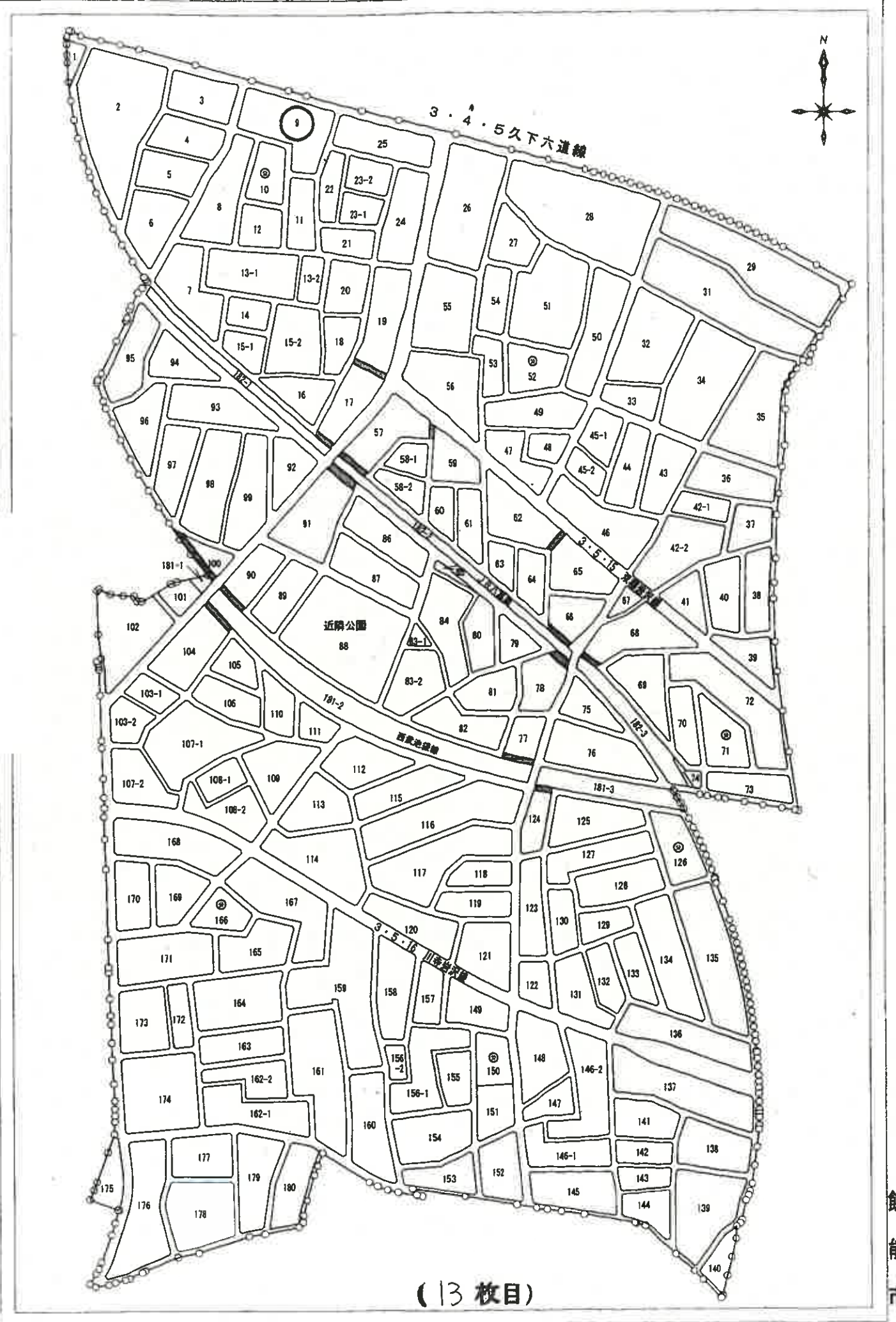
飯能都市計画事業笠縫土地区画整理事業施行地区内の宅地の底地について、下記のとおり
相違ないことを証明します。

記

仮 換 地		底 地			摘 要
街 区	画 地	大 字	字	地 番	
9	4	双柳	水押	218-3	
		川寺	六道	224-1	
		川寺	六道	224-2	
		川寺	六道	225-1	
		川寺	六道	225-2	
		川寺	六道	225-3	
		川寺	六道	225-4	
		川寺	六道	251-1	
		川寺	六道	251-2	
		川寺	六道	252-1	
		川寺	六道	252-2	
		川寺	六道	253-1	
		川寺	六道	252-2 地先道路	
		以 下	余 白		

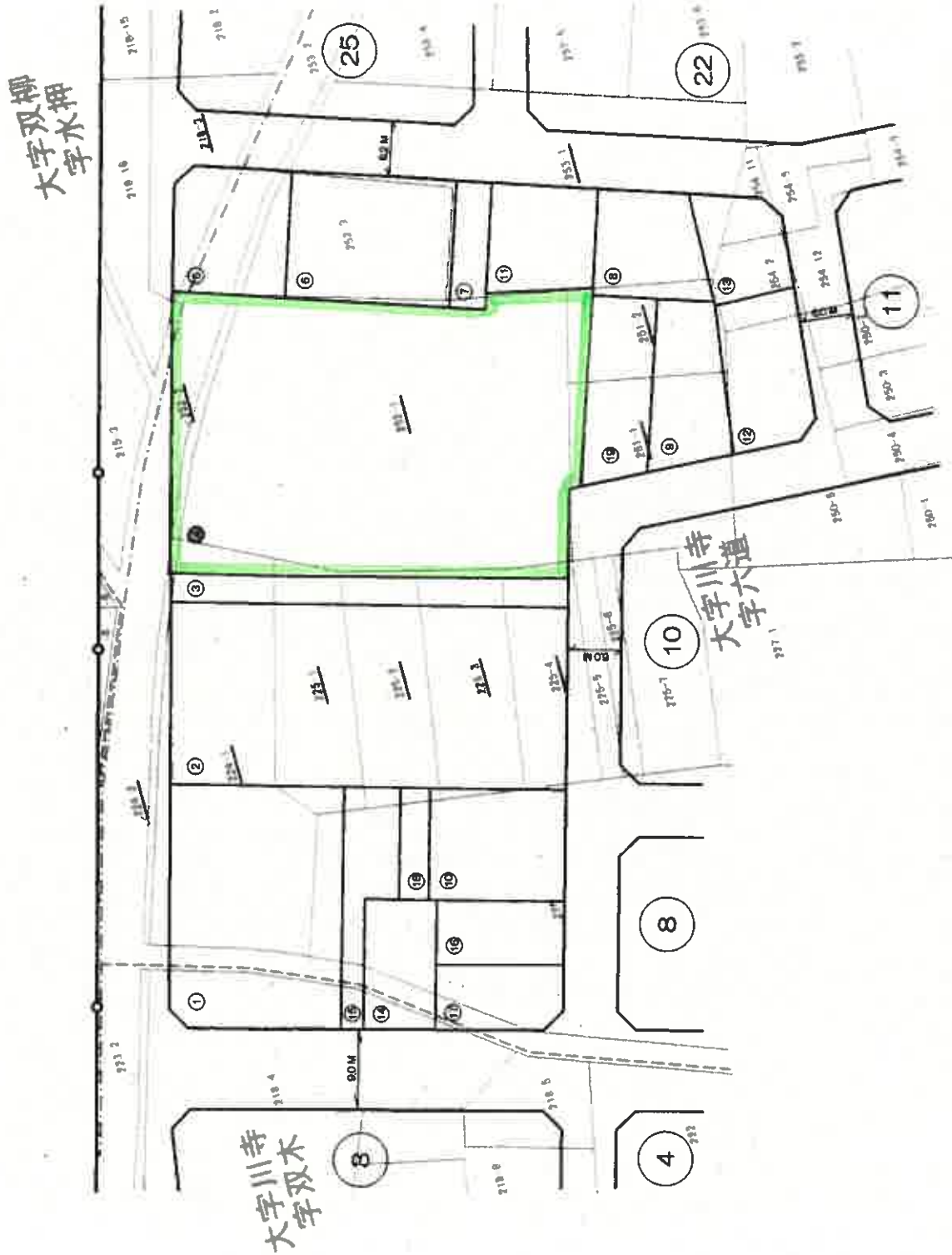
飯能都市計画事業 笠縫土地区画整理事業 位置図

縮尺 五千分之一



仮換地重ね図

縮尺 1/500
街区番号 9



凡例	
画地番号	①
仮換地	
従前の土地	
仮換地の底地	---
保留地	

登記年月日：平成19年4月6日

各階平面図

建物図面

大字川寺
252番1の502

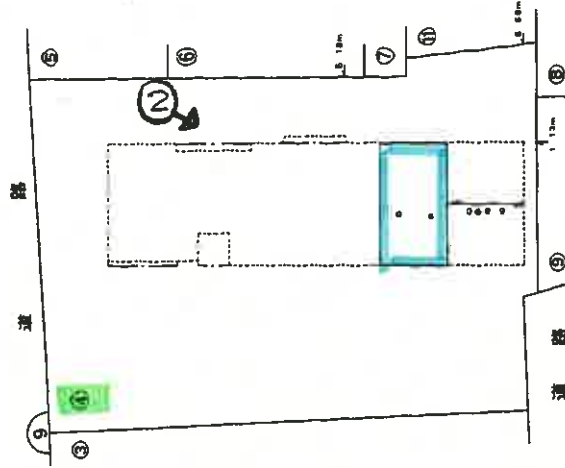
家屋番号
大字川寺
252番1の502
建築物の所在
飯能市大字川寺字六通252番地1・251番地1・同番地2
(換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

2104118



求積表

10.850 x 6.120	= 66.402000
0.325 x 0.325	= 0.105625
0.325 x 0.325	= 0.105625
合計	66.190750
床面積	66.19 m ²



(写真位置 ①)

建物の存する部分5階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

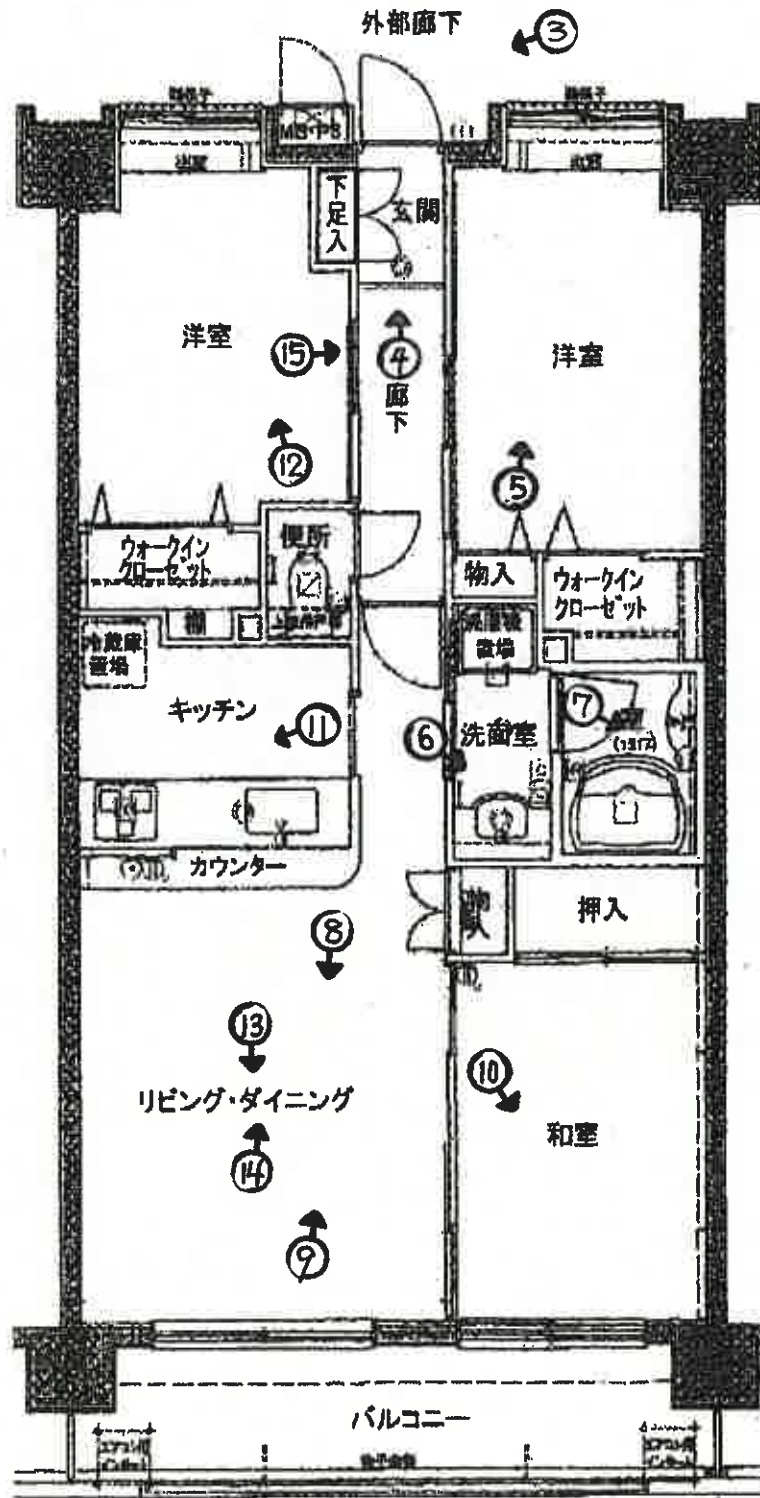
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月4日 さいたま地方事務所飯能出張所

登記官

(15枚目)

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



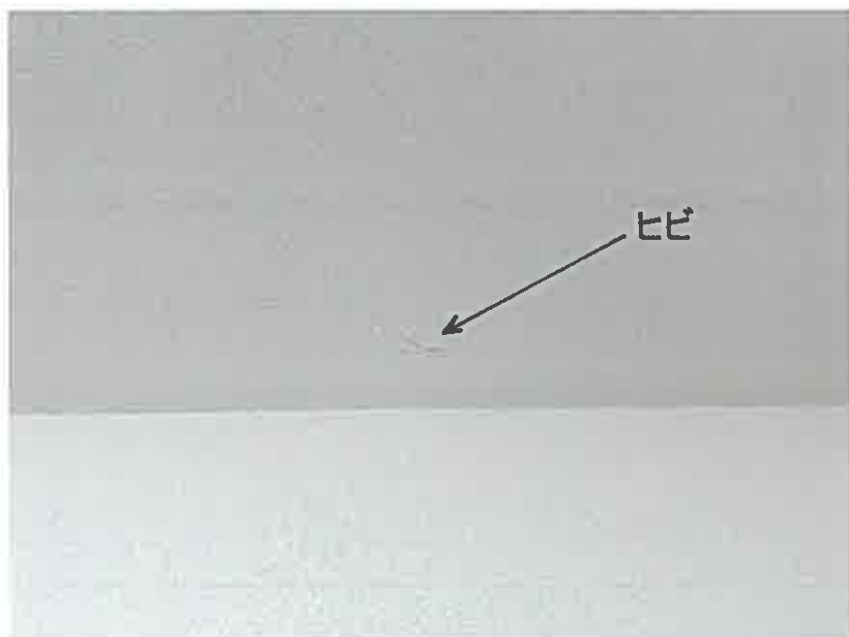
⑬

ヒビ



⑭

ヒビ



⑮

ヒビ

令和 7 年 (ケ) 第 154 号
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 18 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

山 口 和 範

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 飯能市大字川寺字六道 252番地1、251番地1、
251番地2 (換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

建物の名称 アクトヒルズ飯能

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字川寺 252番1の502

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 66.19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 飯能市大字川寺字六道251番1

地 目 雑種地

地 積 331平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 飯能市大字川寺字六道252番1

地 目 宅地

地 積 1216.52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



物 件 目 録

敷地権の割合 27万8828分の6930

第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 10,270,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地目 地積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	別紙物件目録記載のとおり	<p>所在</p> <p>笠縫土地区画整理事業 9街区4画地</p> <p>仮換地地積 1,432 m²</p>
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 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅の南東方約 500m（道路距離）	
付近の状況	幹線沿いに店舗のほか、マンション、一般住宅、駐車場等も見られる路線商業地域	
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 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 準住居地域 60% 200% なし 笠縫土地区画整理事業 航空法による高さ制限
画地条件	地形 地勢 日照	積状 1,432 m ² ほぼ長方形 平坦 普通
接面道路の状況	北 16m 舗装国道 (299号/建築基準法 42条1項1号) 南 6m 舗装区画街路(区6-4号線/建築基準法 42条1項4号) 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○仮換地指定効力発生日 H18.5.31 ○使用収益開始日 H31.2.20 ○清算金あり（徴収4点） ○横田飛行場の進入表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アクトヒルズ飯能
建物の用途	居宅 (総戸数 40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19年3月28日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約26年
構造	鉄筋コンクリート造7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、一部吹付タイル、一部御影石 その他：—
設備等	エレベーター、防災防犯設備、オートロック、駐車場、バイク置場、自転車置場等
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：アクトヒルズ飯能管理組合 管理会社：伏見管理サービス㈱ 管理形態：管理人室あり、日勤
管理の状況	普通
特記事項	2019年に大規模修繕（管理会社より聴取）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：5階（502号室） 主要開口部の方位：東向き
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：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：－ ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	LDK等の天井のクロスにヒビが入っている以外は普通
管 理 費 等	管 理 費：9,710円（月額） 修繕積立金：14,940円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年11月17日現在） ※その他の費用等は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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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
400,000	66.19	0.57	15,090,000

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 19年 経済的残存耐用年数 26年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮) 2%

現価率 = $\frac{\text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年}}{(\text{経過年数 } 19\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 26\text{年})}$

× (1 - 0.02) ≒ 0.57

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/㎡)	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
118,000	1.01	1,432	1.00	$\frac{6,930}{278,828}$	4,240,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 飯能5-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{84} \approx 118,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 交通・接近、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (二方路) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

3 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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
15,090,000	4,240,000	0.9	1.03	17,920,000

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売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た階層別・位置別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法による価格査定表＞

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 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 (6.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,854,627円 (18%)	662,073円	6.5%	9,880,166円	0.8396	8,295,387円 (82%)	10,150,014円 ≒ 10,150,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.0\%)^3} \approx 0.8396$$

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、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	17,920,000	1.0	17,920,000
② 収益価格	—		10,150,000
③ 調整後の価格	16,300,000		

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)	持分	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) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
16,300,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	0.90		10,270,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 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

カ 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 (飯能 5-3)

所 在 : 大字双柳字六道 757 番 4

価 格 : 98,500 円/㎡

位 置 : 西武池袋線・JR八高線「東飯能」駅約 1.2 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 654 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北東 10.8m 国道

用途指定等 : 準住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%)

地域の概要 : 店舗、ガソリンスタンド等が見られる路線商業地

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 仮換地指定図
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

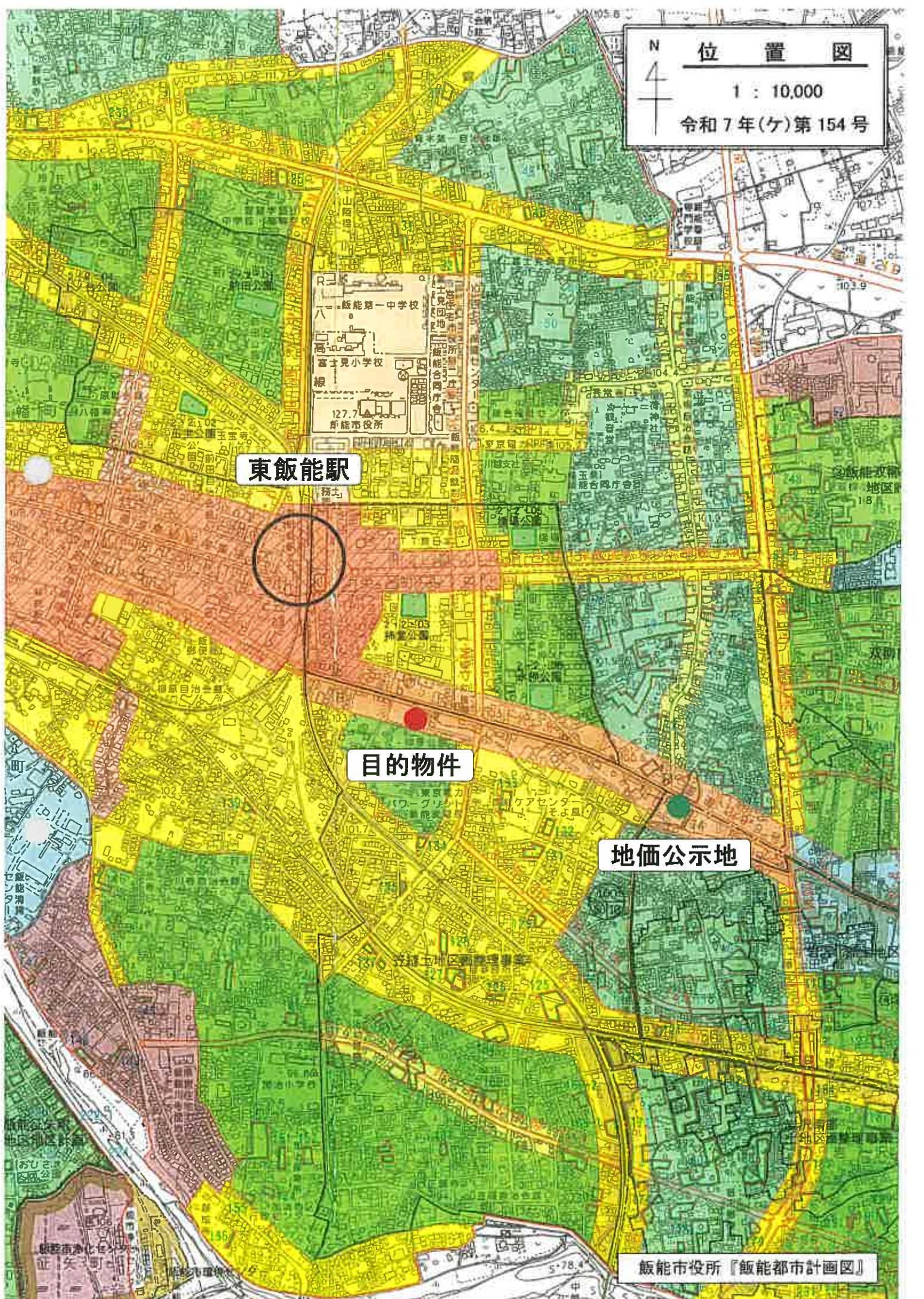
位置図
1 : 10,000
令和7年(ケ)第154号

東飯能駅

目的物件

地価公示地

飯能市役所「飯能都市計画図」



仮換地指定図

縮尺 1:500

9 街区



※着色部分の画地があなたの仮換地指定位置です。
 ※仮換地の地積に多少の差異を生じることがあります。

登記年月日：平成19年4月6日

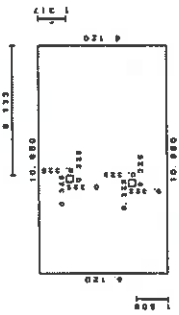
各階平面図

家屋番号
大字川寺
252番1の502

建物図面

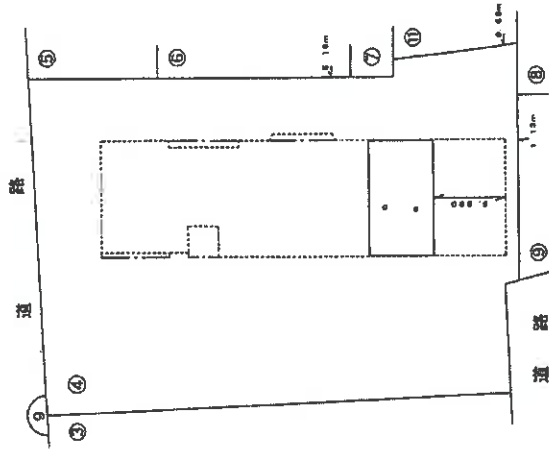
建物の所在
坂能市大字川寺六道252番地1・251番地1・同番地2
(換地 大字川寺予定地番9街区4画地)

2104118



水積表

10.850 x 6.120	-	66.402000
0.325 x 0.325	-	-0.105825
0.325 x 0.325	-	-0.105825
合計		66.190750
床面積		66.19 m ²



建物の存する部分5階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年8月4日 さいたま地方自治体 坂能出産所

登記官

A3をA4に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第154号

