

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 20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 6月 4日から 令和 8年 6月 11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 8年 6月 22日 午前 10時00分から 令和 8年 6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 8年 5月 20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 富士見市東みずほ台三丁目 6番地16、6番地14、
6番地15

建物の名称 セザールみずほ台ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東みずほ台三丁目 6番16の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.96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 富士見市東みずほ台三丁目6番16

地 目 宅地

地 積 689.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番14

地 目 宅地

地 積 396.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 227.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 214.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 294680分の5577



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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。

《 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 富士見市東みずほ台三丁目 6番地16、6番地14、
6番地15

建物の名称 セザールみずほ台ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東みずほ台三丁目 6番16の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.96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 富士見市東みずほ台三丁目6番16

地 目 宅地

地 積 689.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番14

地 目 宅地

地 積 396.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番15

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 227.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 214.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 294680分の5577



令和 7年(ケ)第195号
令和 7年12月15日受理
令和 8年 1月 7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 富士見市東みずほ台三丁目 6番地16、6番地14、
6番地15

建物の名称 セザールみずほ台ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東みずほ台三丁目 6番16の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.96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 富士見市東みずほ台三丁目6番16

地 目 宅地

地 積 689.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番14

地 目 宅地

地 積 396.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 227.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 214.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 294680分の5577

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	<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 <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>種類: <input type="checkbox"/>構造: <input type="checkbox"/>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	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 9,740円 修繕積立金 12,160円	令和7年12月18日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 平成27年7月分～令和7年12月分 計 2,661,450円 上記滞納額のほかに遅延損害金1,998,408円及び違約金2,207,135円の主張あり
管理費等照会先	株式会社あなぶきハウジングサービス	
その他の事項		
敷 地 権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/>	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1～4) <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		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理人	1 本件建物には、所有者が住んでいます。

(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 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番31）は埼玉県所有の、同土地（地番32）は富士見市所有の、いずれも公衆用道路である。
- 4 トイレのドアに破損箇所が認められた（写真⑤）。
- 5 本件建物内には、添付写真のとおり、多くの目的外動産が存在する。

(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12月16日(火) 16:20-16:35	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12月18日(木) 8:40-8:45	執行官室	管理費等照会書FAX送信
7年12月18日(木) 16:45-16:50	法務局(志木出張所)	現在事項証明書申請
7年12月22日(月) 17:05-17:08	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12月30日(火) 14:15-14:18	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(3回目)差し入れ
8年1月6日(火) 11:40-12:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 管理人聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月6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。 なお、目的物件は不在であったが、解錠の必要がなかったため、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</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

登記年月日：平成18年6月14日

1342125

各階平面図

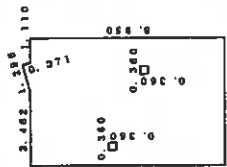
建物図面図

家屋番号 東みずほ台三丁目
6番16の203

建物の所在 富士見市東みずほ台三丁目6番地16、6番地14、6番地15

建物の名称 203

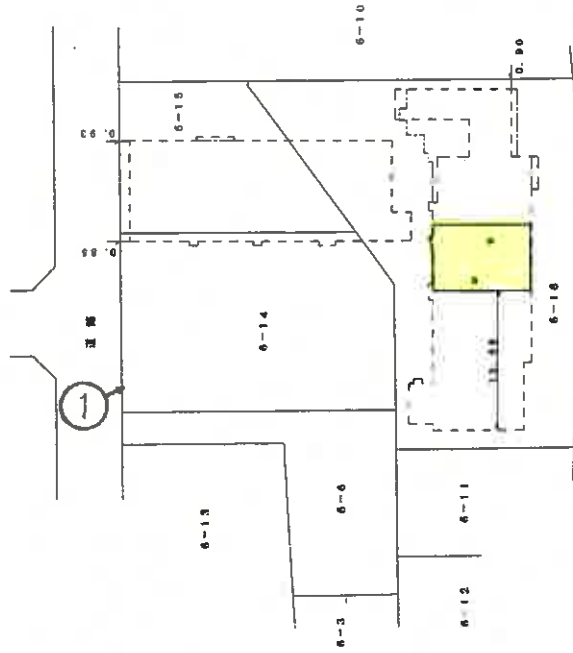
建物の存する部分 2階部分
建物の名称 203



←○(写真撮影位置表示)

求積表

1.348	X	0.357/2	=	0.240618
6.920	X	8.950	=	52.984000
-0.360	X	0.360	=	-0.129600
-0.360	X	0.360	=	-0.129600
合計				52.965418
床面積				52.96㎡



A3判をA4判に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

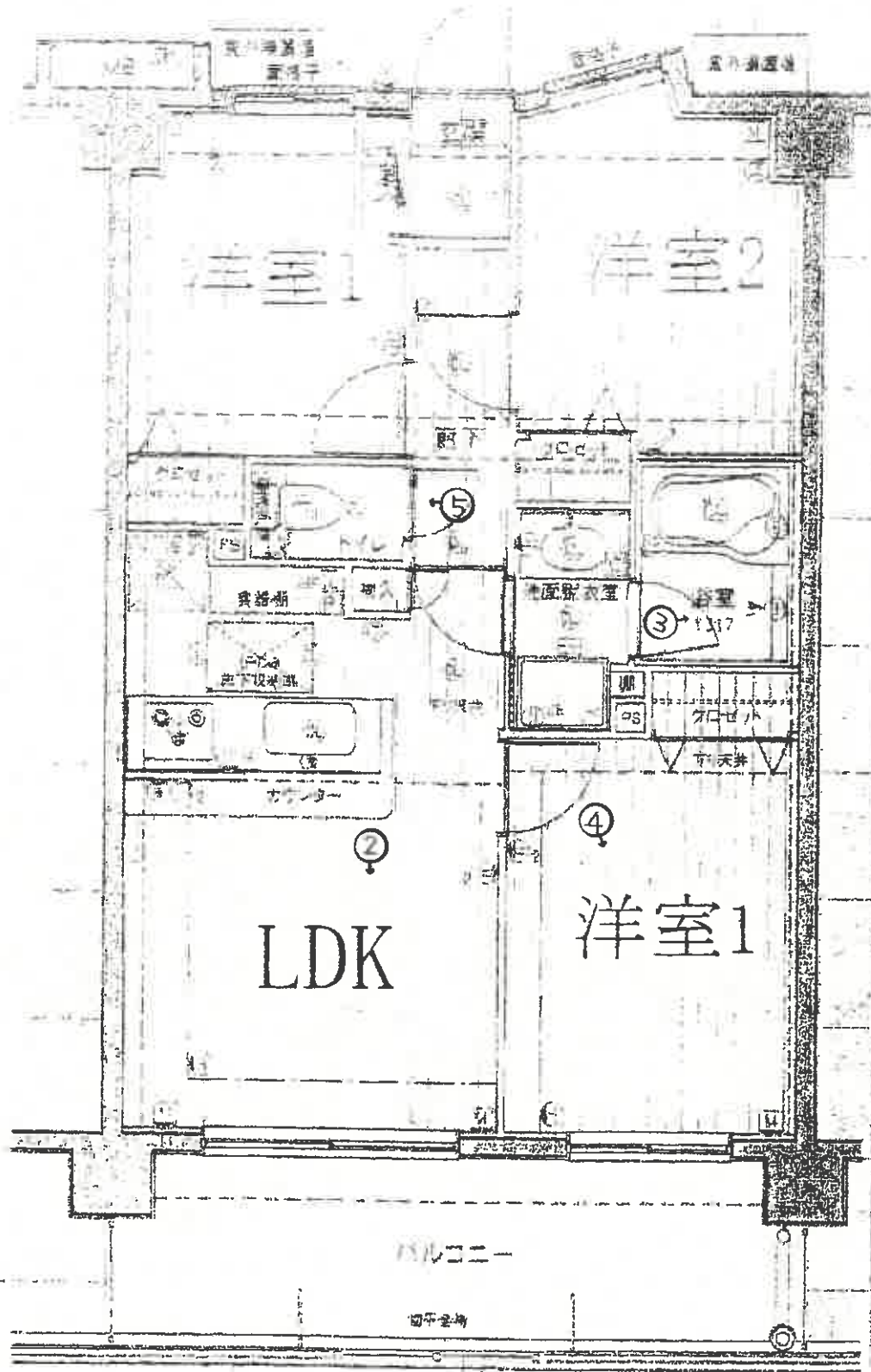
縮尺 1/500

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。
令和7年10月14日 さいたま地方支務局 赤木 出展所

登記官

(8枚目)

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤

令和 7年 (ケ) 第 195号

令和 8年 1月 6日 現地調査

令和 8年 1月 8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^印

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 富士見市東みずほ台三丁目 6番地16、6番地14、
6番地15

建物の名称 セザールみずほ台ソレイユ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東みずほ台三丁目 6番16の203

建物の名称 203

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 52.96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 富士見市東みずほ台三丁目6番16

地 目 宅地

地 積 689.63平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番14

地 目 宅地

地 積 396.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番15

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 227.61平方メートル

土地の符号 4

所在及び地番 富士見市東みずほ台三丁目6番6

地 目 宅地

地 積 214.87平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 294680分の5577

第1 評価額

物件1	金 3,600,000 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

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 北西 約550m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	県道沿いに戸建、マンション、事業所の混在する地域				
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種住居地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	200%			
	防火規制 その他の規制	なし なし			
面地条件等 (規模、形状等)	面積	689.63 m ² (符号1) 396.74 m ² (符号2) 227.61 m ² (符号3) 214.87 m ² (符号4) <hr/> 1,528.85 m ² (合計)			
	形状 地勢 その他	不整形 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10.4m	県道	0.5~2m高	42条1項1号
			ふじみ野朝霞線		
北東	約6m	市道 1468号線	等高	42条1項1号	
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	なし				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	セザールみずほ台ソレイユ	
建物の用途	居宅 (総戸数52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18年6月2日 新築 約 20年 約 30年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
仕様	屋根 外壁 その他	外断熱アスファルト防水 吹付タイル、タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	有 有
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	セザールみずほ台ソレイユ管理組合 委託管理 (株) あなぶきハウジングサービス 巡回
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	2階
	方位	南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK	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 フローリング、クッションフロア等 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 9,740円
	修 繕 積 立 金	月額 12,160円
	合 計	月額 21,900円
	滞 納 額	2,661,450円 令和7年12月18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	<p>a. 生活物資が非常に多い。</p> <p>b. 住設機器の作動状況は不明</p> <p>c. 床面及び壁面クロスの汚れが著しい。</p> <p>d. 滞納額以外に遅延損害金と違約金が発生している。</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。

再調達原価 (円/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
350,000	52.96	0.540	10,010,000

※ 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 20年 経済的残存耐用年数 30年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年}}{(\text{経過年数 } 20\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 30\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.540 \end{aligned}$$

② 敷地権価格 (1~4)

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
1~4	248,000	0.899	1,528.85	1.0 - 0	$\frac{5,577}{294,680}$	6,450,000

更地価格

公示地 富士見5-2

$$\begin{aligned} \text{公示価格等} & \quad \text{時点修正} & \quad \text{標準化補正} & \quad \text{地域格差} & \quad \text{標準画地価格} \\ 282,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{103.5}{100} & \times \frac{100}{100.0} & \times \frac{100}{117.9} & \approx 248,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

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、形状、二方路	
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
10,010,000	6,450,000	1.0	0.900	14,810,000

価格補正	: ない	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 (4.8%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,439,935円 (10.5%)	698,312円	4.8%	14,111,722円 ≒ 14,110,000円	0.8688	12,258,768円 (89.5%)	13,698,703円 ≒ 13,700,000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

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

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	14,810,000	1.0 - 0.0	14,810,000
収益価格	—————		13,700,000
調整後の価格	—————		14,700,000

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
14,700,000	1.0	0.70	0.35	0	3,600,000

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 : 管理費等の滞納を考慮

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5-2
所 在 : 東みずほ台2丁目8番11
価 格 : 282,000 円/㎡
位 置 : 東武東上線 みずほ台駅 300m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 310㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 南東 20m 市道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80%、容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中層店舗併用住宅、駐車場等が多い商業地域

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 地積測量図
- 7 現況写真 (正本のみ)

以 上

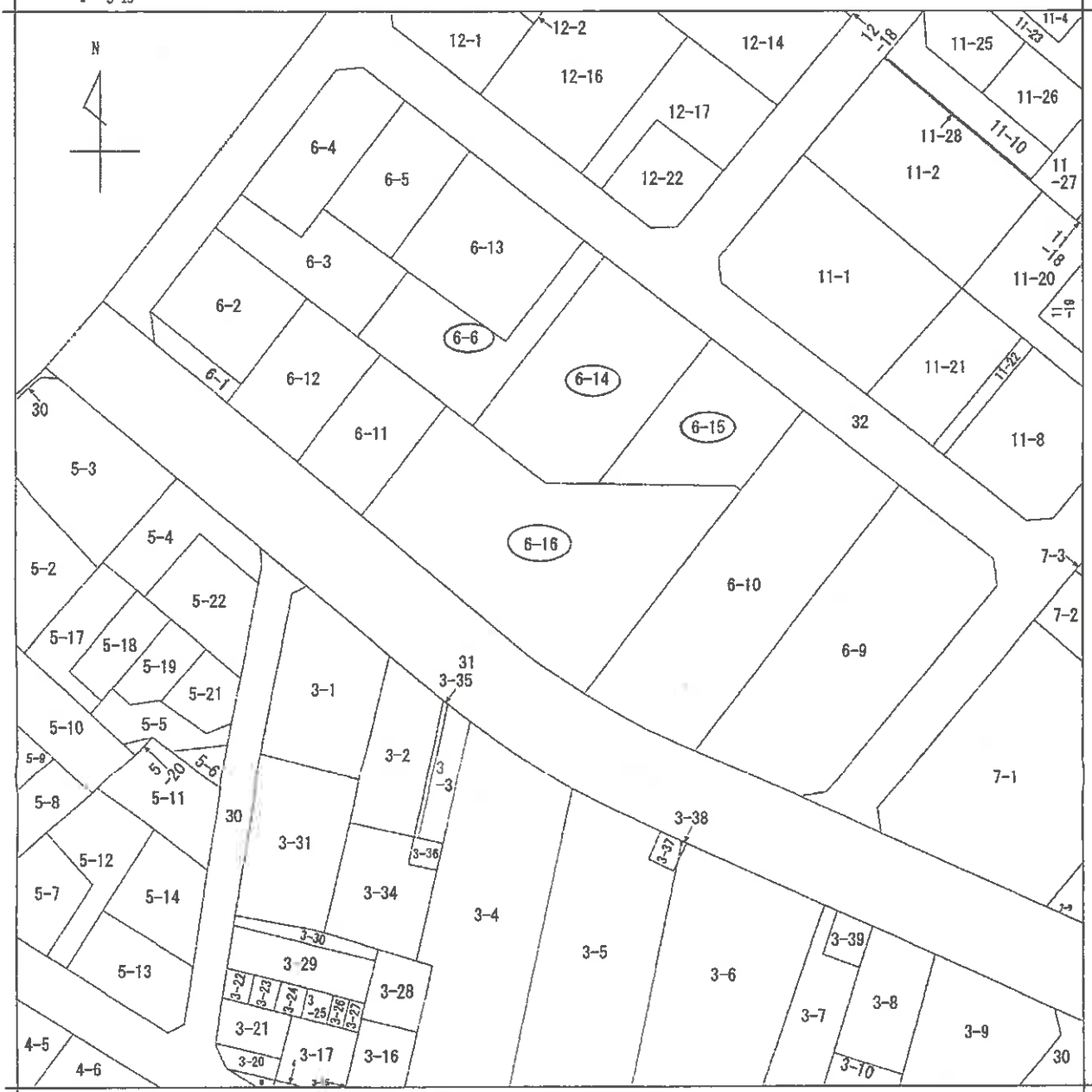


1 : 5,000 相当

地図上の1センチは約50メートル

7-ケ-195位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

3-18
3-19



(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。

地番区域見出
東みずほ台
3丁目

請求部	所在	富士見市東みずほ台三丁目			地番	6番16		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年7月15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。

令和7年10月14日
さいたま地方務局志木出張所
登記官

地図整理番号：M19846
(1/1)



A3→A4縮小

7-ケ-195公図

登記年月日：平成18年6月14日

1342123

各階平面図

建物各階平面図

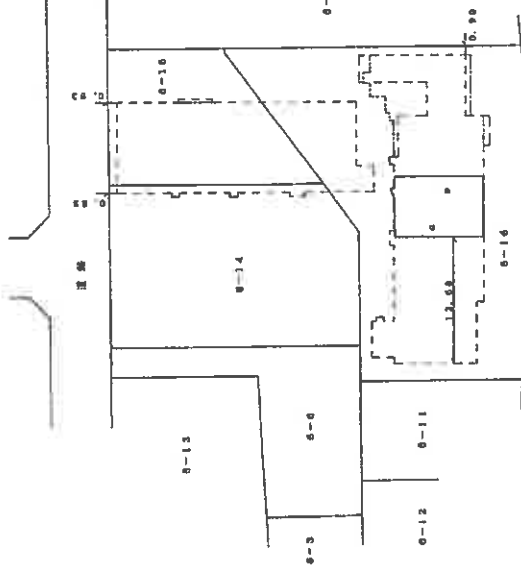
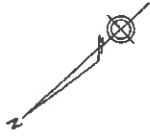
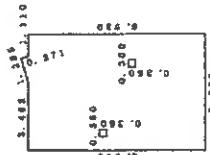
家屋番号 東みずほ台三丁目
6番16の203

建物の所在 富士見市東みずほ台三丁目6番地16、6番地14、6番地15

建物の名称 203

建物の存する部分 2階部分

建物の名称 203



床積表

1.348	X	0.357/2	=	0.240618
5.920	X	8.950	=	52.954000
-0.360	X	0.360	=	-0.129600
-0.360	X	0.360	=	-0.129600
合計				52.954118
床面積				52.96㎡

作成者 東京都
士業調査士
家屋

縮尺 1/250

申請人 株式会社
代表取締役
(東京士)

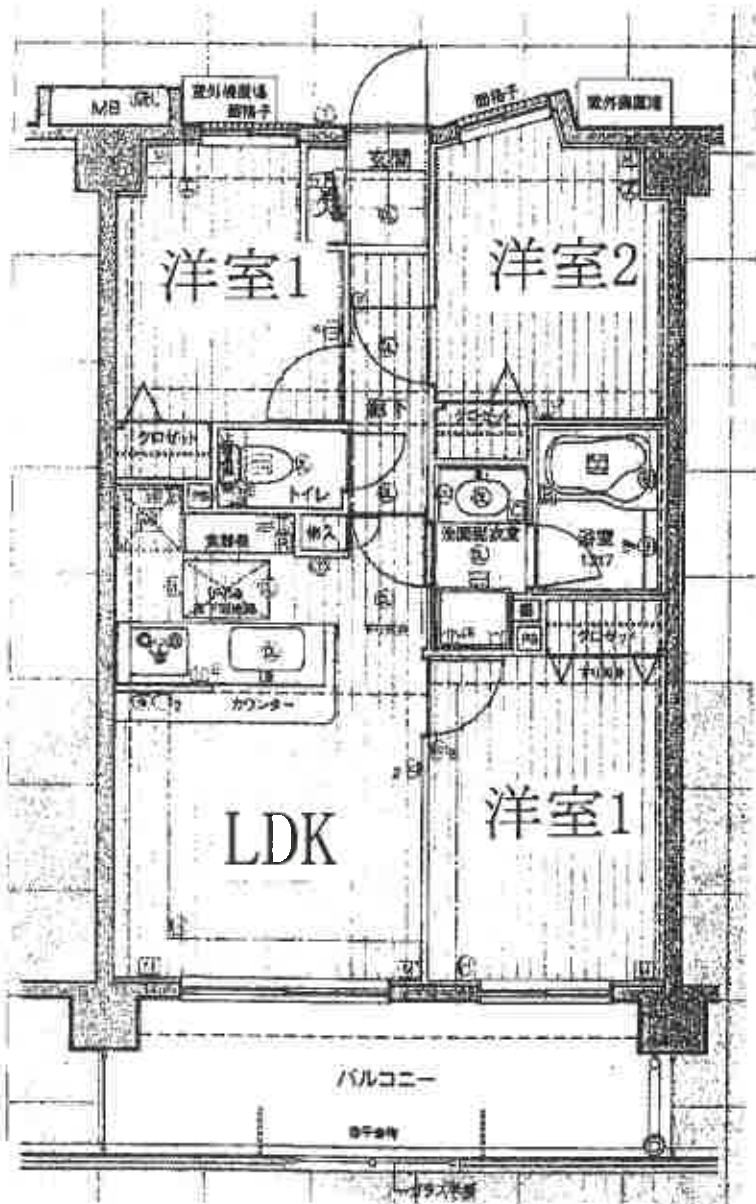
縮尺 1/500

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10月14日 さいたま地方建設部 不出登録

7-ケ-195建物図面

A3→A4縮小

地図整理番号：H19844



登記年月日：昭和53年10月21日

0358036

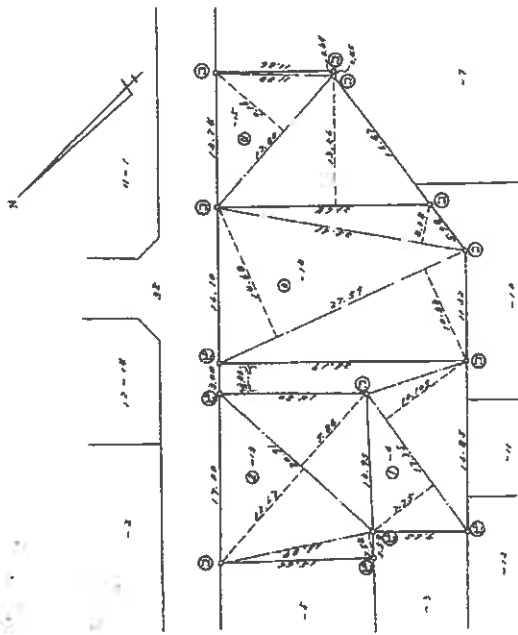
553.10.21
地積測量図

地番

6-6. -13. -14. -15

土地の所在

富士見市みずほ台3丁目



面積及び求積の方法(単位㎡)

①	6-6	$17.35 \times (7.75 + 14.145) \times 0.5 = 154.8711$	
		$3.00 \times (10.00 + 20.19) \times 0.5 = 35.2925$	
		合計	210.1636
②	6-13	$24.91 \times (12.47 + 9.86) \times 0.5 = 105.5511$	
		$10.89 \times 2.52 = 27.4428$	
		合計	265.7219
③	6-14	$27.57 \times (14.48 + 10.33) \times 0.5 = 115.8125$	
		$25.61 \times 6.04 = 154.6844$	
		合計	374.7471
④	6-15	$21.48 \times 12.24 = 262.9152$	
		$17.88 \times 9.14 = 163.6232$	
		$11.88 \times 6.06 = 71.9888$	
		合計	297.5272

凡	①	②	③	④	計	備考	測量日の範囲
石							
コンクリート							
金属							
その他							
計							

製作者：北地産測画社
昭和53年10月5日(作製)

申請人

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。

令和7年10月14日 さいたま地方建設局土木出張所 登記官

7-ケ-195地積測量図

A3→A4縮小

地図整理番号：M19847

