

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 7月30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 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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 ふじみ野市亀久保二丁目 10番地1、10番地2、
10番地3

建物の名称 アステール大井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀久保二丁目 10番1の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.99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 ふじみ野市亀久保二丁目10番1

地 目 宅地

地 積 1183.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 803.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番2

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 753.51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 1000万分の11万8358

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 96億7000万分の1億1445万2186



物件明細書

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

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 ふじみ野市亀久保二丁目 10番地1、10番地2、
10番地3

建物の名称 アステール大井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀久保二丁目 10番1の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.99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 ふじみ野市亀久保二丁目10番1

地 目 宅地

地 積 1183.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 803.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番2

地 目 宅地



11

物 件 目 録

地 積 753.51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 1000万分の11万8358

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 96億7000万分の1億1445万2186



令和 7年(ケ)第217号
令和 8年 1月26日受理
令和 8年 2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 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 ふじみ野市亀久保二丁目 10番地1、10番地2、
10番地3

建物の名称 アステール大井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀久保二丁目 10番1の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.99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 ふじみ野市亀久保二丁目10番1

地 目 宅地

地 積 1183.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 803.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 753.51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 1000万分の11万8358

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 96億7000万分の1億1445万2186



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示等	ふじみ野市亀久保2-10-10-704	
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 9,200円 修繕積立金 9,190円	令和8年1月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年1月分～令和8年2月分 計 686,370円 上記滞納額のほかに遅延損害金188,898円の主張あり
管理費等照会先	イノーヴ株式会社	
その他の事項		
敷地権	符号1、2、5	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1、2、5) <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、2、5) <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

(3 枚目)

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 当マンションの管理人の勤務時間は、月曜の8時から16時まで、火曜から金曜の9時から15時まで及び土曜（第2、第4を除く）の9時から12時までです。
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。 2 本件建物について、浴室乾燥機、トイレの換気扇及び洗面所の換気扇が、いずれも故障しています。また、風呂の自動湯はり機能が故障しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

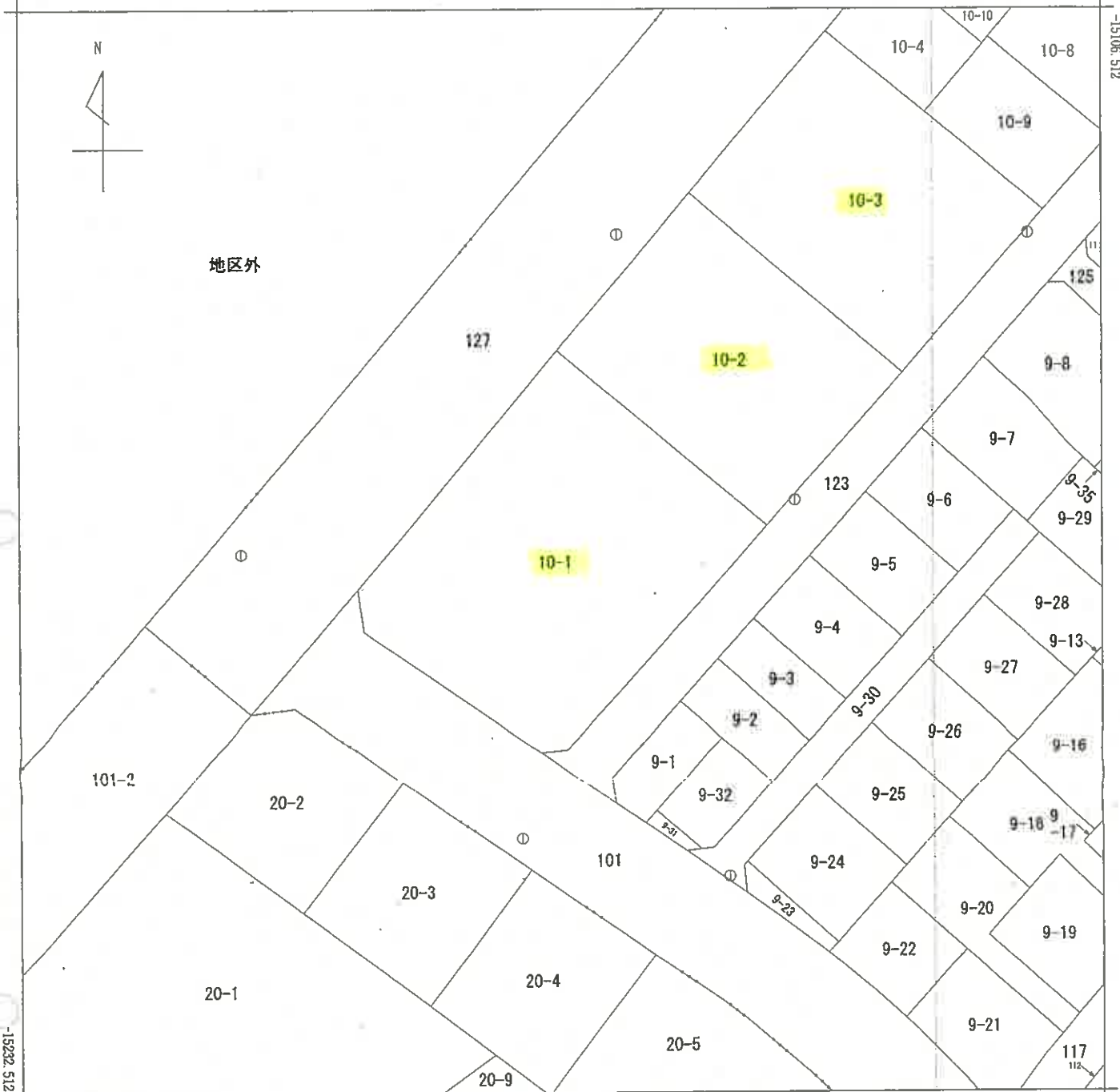
- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を3枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番101、127）は、いずれも国所有の公衆用道路である。また、本件土地に接面する土地（地番123）は、ふじみ野市所有の公衆用道路である。
- 4 本件建物について、和室の障子の破損が認められた（写真⑤）。
- 5 本件建物内には添付写真のとおり、かなりの量の目的外動が存在し、かつ、ペットボトル等が散在している。
- 6 登記された規約設定共用部分として、①集会室、②電気室がある。

(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
8年1月26日(月) 15:15-15:30	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 管理人聴取
8年1月27日(火) 13:10-13:15	執行官室	管理費等照会書送付
8年1月28日(水) 16:35-16:45	法務局(川越支局)	現在事項証明書申請
8年2月7日(土) 9:40-9:55	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
年 月 日 () : - :		
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>		

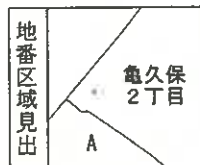
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定) 29473.030



-29598.030 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



A 大井中央4丁目

請求部	所在	ふじみ野市亀久保二丁目				地番	10番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記載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11月10日
福岡法務局

地図整理番号：M79006

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成10年3月16日

7502486

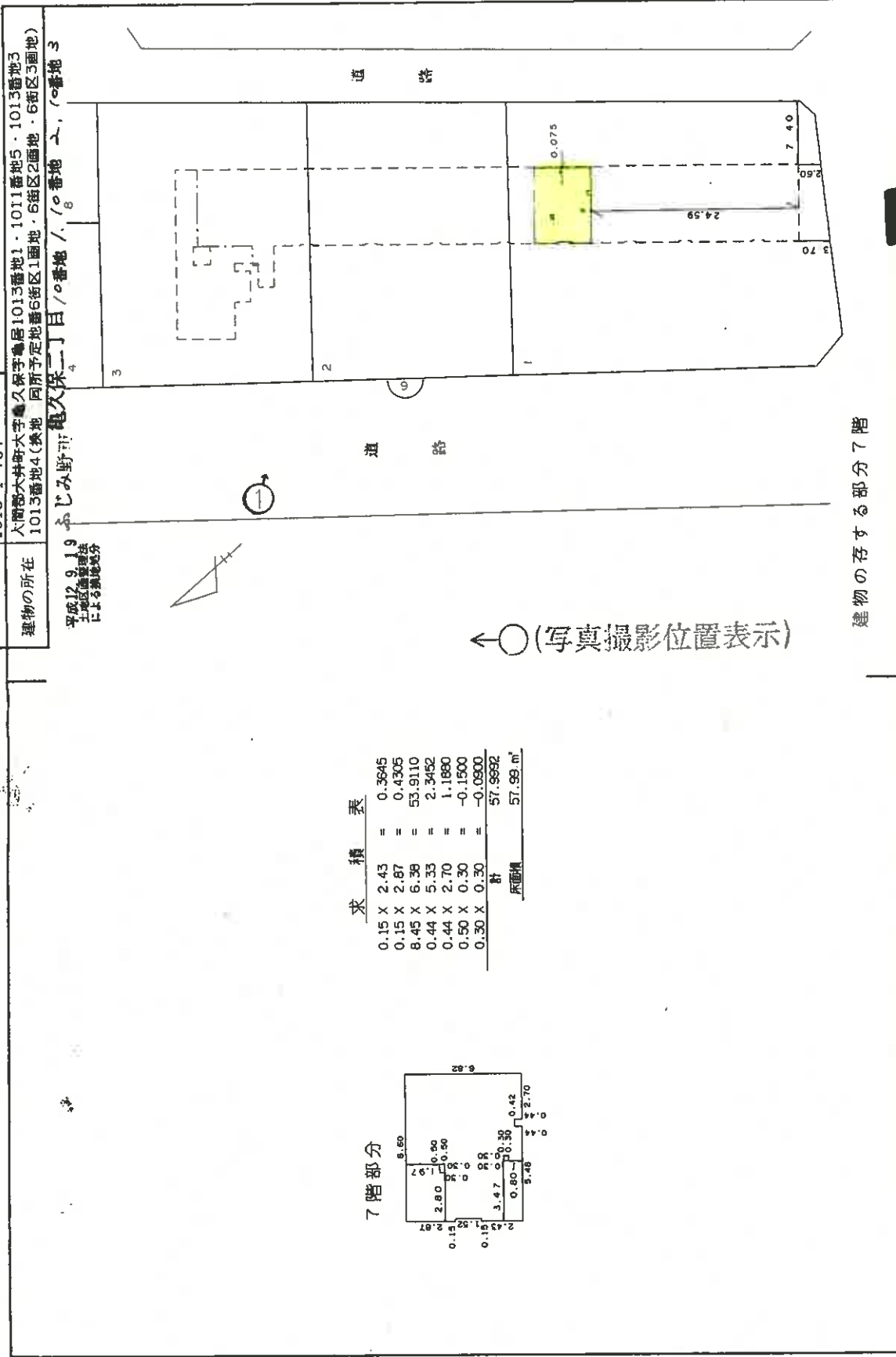
電久保二丁目10-1-704

建築物平面図
平成10.3.16

家屋番号
大字電久保
1013-1-704

建築物の所在
大間郡大井町大字電久保字嶋居1013番地1・1011番地5・1013番地3
1013番地4(換地 同所予定地番6街区1画地・6街区2画地・6街区3画地)

平成12.9.19
土地活用管理方法
による測量地分

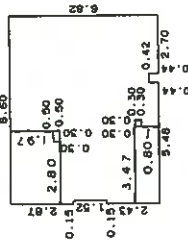


←○(写真撮影位置表示)

求積表

0.15 X 2.43	=	0.3645
0.15 X 2.87	=	0.4305
8.45 X 6.38	=	53.9110
0.44 X 5.33	=	2.3452
0.44 X 2.70	=	1.1880
0.50 X 0.30	=	-0.1500
0.30 X 0.30	=	-0.0900
計		57.9692
所面積		57.99 m ²

7階部分



建築物の存する部分7階

製作者

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。

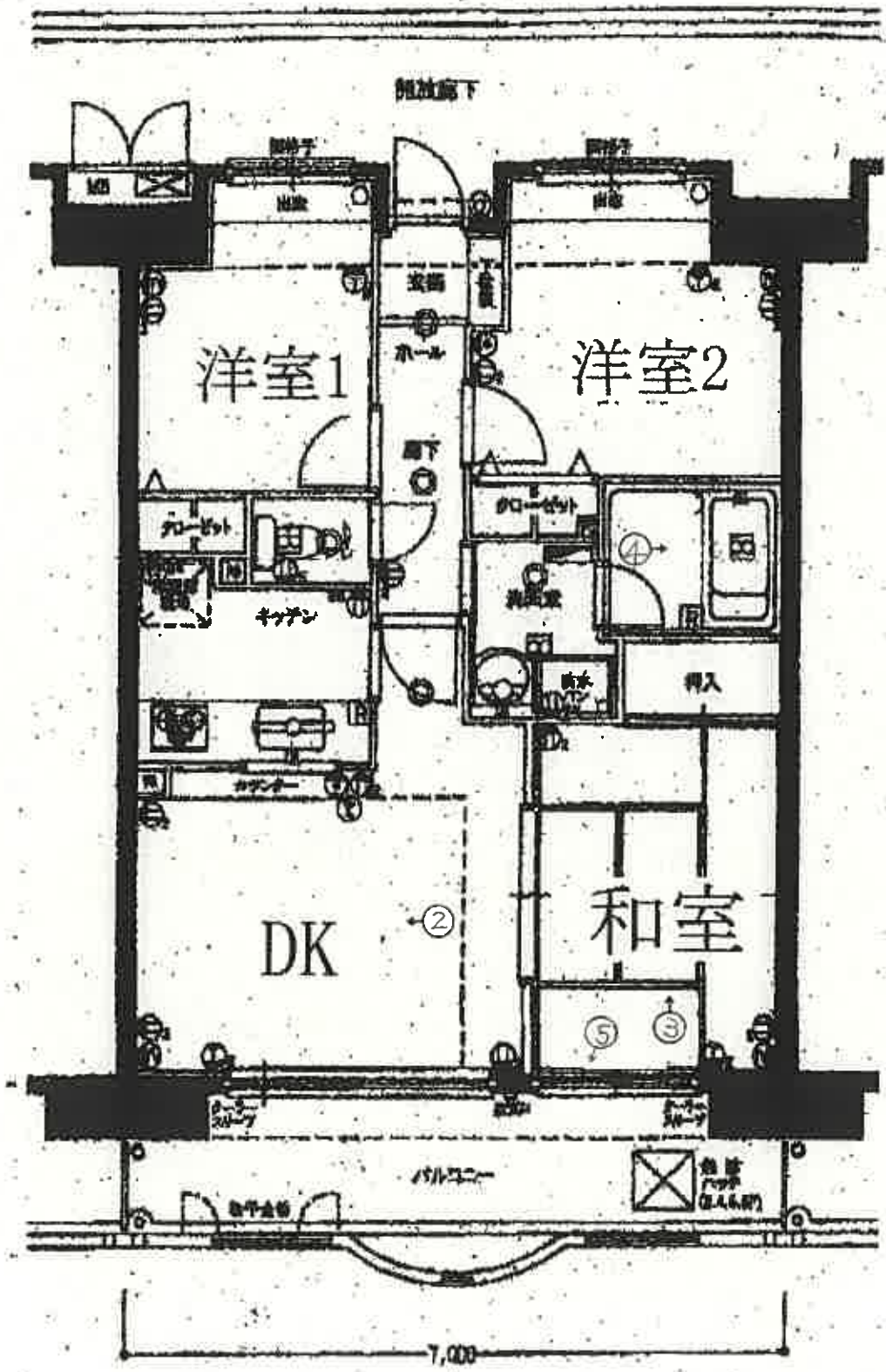
(さいたま地方方法務局川越支庁管理棟)

令和7年11月10日 福岡法務局

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 2 1 7 号

令和 8年 2月 7日 現地調査

令和 8年 2月 9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

蛭 原 康 善^印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 ふじみ野市亀久保二丁目 10番地1、10番地2、
10番地3

建物の名称 アステール大井

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 亀久保二丁目 10番1の704

建物の名称 704

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 57.99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 ふじみ野市亀久保二丁目10番1

地 目 宅地

地 積 1183.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番3

地 目 宅地

地 積 803.91平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 ふじみ野市亀久保二丁目10番2

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 753.51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 1000万分の11万8358

土地の符号 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 96億7000万分の1億1445万2186



第1 評価額

物件1	金 8,680,000 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 上福岡駅 南西 約1,400m (道路距離) の地点に位置する。				
付近の状況	県道沿いに店舗、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	なし			
	その他の規制	亀久保地区 地区計画C地区			
画地条件等 (規模、形状等)	地積	1,183.28 m ² (符号1) 803.91 m ² (符号2) 753.51 m ² (符号5) <hr/> 2,740.70 m ² (合計)			
	形状 地勢 その他	長方形 敷地内平坦 なし			
接面道路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	北西	約16m	県道	等高	42条1項1号
			さいたまふじみ野所沢線		
	南西	約12m	市道	等高	42条1項1号
幹線3号線					
南東	約6m	市道	等高	42条1項1号	
		E-5号線			
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	a. 周知の埋蔵文化財包蔵地 亀居遺跡 No.30-030 調査済。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アステール大井	
建物の用途	居宅 (総戸数75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10年3月2日 新築 約 28年 約 22年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
仕様	屋根 外壁 その他	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	アステール大井管理組合 委託管理 イノーヴ(株) 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	7階
	方位	南東
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3DK	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、カーペット、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 9,200円
	修 繕 積 立 金	月額 9,190円
	合 計	月額 18,390円
	滞 納 額	686,370円 令和8年1月31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。床面の状況を確認出来ない。</p> <p>b. 住設機器の作動状況は不明。</p> <p>c. 滞納額以外に遅延損害金が発生している。</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	57.99	0.396	8,040,000

※ 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 28年 経済的残存耐用年数 22年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数}} \times \left(1 - \text{観察減価率}\right) \\ &= \frac{22}{28 + 22} \times (1 - 0.10) = 0.396 \end{aligned}$$

② 敷地権価格

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
1・2	210,000	0.945	1,987.19	1.0 - 0	$\frac{118,358}{10,000,000}$	4,670,000
5	210,000	0.945	753.51	1.0 - 0	$\frac{114,452,186}{9,670,000,000}$	1,770,000
合 計						6,440,000

更地価格

公示地 ふじみ野-9

$$\text{公示価格等} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{103.0} \times \frac{\text{地域格差}}{94.1} = \text{標準画地価格}$$

$$196,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{103.6}{100} \times \frac{100}{103.0} \times \frac{100}{94.1} = 210,000 \text{ 円/㎡}$$

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	規模、三方路	
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
8,040,000	6,440,000	1.0	0.990	14,340,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	110.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	90.0%
	相乗積	99.0%

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もので、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
	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 (5.8%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ キ
590,186円 (6.8%)	569,259円	5.8%	9,520,366円 ≒ 9,520,000円	0.8444	8,038,688円 (93.2%)	8,628,874円 ≒ 8,630,000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

$$\frac{1}{(1 + 5.8\%)^3} \approx 0.8444$$

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	14,340,000	1.0 - 0.0	14,340,000
収益価格	—————		8,630,000
調整後の価格	—————		13,770,000

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
13,770,000	1.0	0.70	0.90	0	8,680,000

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 : 管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮

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 ふじみ野-9
所在 : 亀久保2丁目23番7「亀久保2-23-4」
価格 : 196,000 円/㎡
位置 : 東武東上線 ふじみ野駅 1,800m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地積 : 159㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接面道路 : 西 6m 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 150%)
地域の概要 : 住宅、アパート、農地等が混在する新興住宅地域

第7 付属資料の表示

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

以 上



1 : 14,000 相当

地図上の1センチは約140メートル

7-ケ-217位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26



地区外

127

10-1

10-2

10-3

10-4 10-8 10-9 125 4-5 4-7 4-8 4-9 4-10 4-11 4-12 4-13 4-14 4-15 4-16 4-17 4-18 4-19 4-20 4-21 4-22 4-23 4-24 4-25 4-26 4-27 4-28 4-29 4-30 4-31 4-32 4-33 4-34 4-35 4-36 4-37 4-38 4-39 4-40 4-41 4-42 4-43 4-44 4-45 4-46 4-47 4-48 4-49 4-50 4-51 4-52 4-53 4-54 4-55 4-56 4-57 4-58 4-59 4-60 4-61 4-62 4-63 4-64 4-65 4-66 4-67 4-68 4-69 4-70 4-71 4-72 4-73 4-74 4-75 4-76 4-77 4-78 4-79 4-80 4-81 4-82 4-83 4-84 4-85 4-86 4-87 4-88 4-89 4-90 4-91 4-92 4-93 4-94 4-95 4-96 4-97 4-98 4-99 4-100

101-2

20-2

20-3

101

20-1

20-4

20-5

20-9

23505.030

(地籍図番号) 国土院定

注：国土院地籍図上の地籍図の名称は、本図面(2011.par)による修正がされております。



備考	所在	さいたま市地久保二丁目		地番	10番1
出力枚数	1/500	地区区分	甲	用途別	用途別：公共用(雑種)第一種(雑種)
作成年月日		地籍調査又は 登記簿	区	種類	地区地籍管理事務所
		簿	区	種類	

これは地籍図に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地籍課/地籍課管理)

令和7年11月10日

福岡法務局

地図管理番号：M79006

(1/1)

登記官

A3→A4縮小

7-ケ-217公区

