

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲 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10月 1日から 令和 8年10月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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10月29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10月19日 午前10時00分から 令和 8年10月23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 9月16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 所 在 狭山市鶴ノ木
 地 番 4821番6
 地 目 宅地
 地 積 8057.42平方メートル
 持分1294093分の7710

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市鶴ノ木 4821番地6
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
 床 面 積 1階 2260.36平方メートル
 2階乃至4階 各2265.76平方メートル
 5階乃至6階 各1913.52平方メートル
 7階 1042.44平方メートル
 8階 866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ノ木 4821番6の125
 建物の名称 519
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 5階部分 72.42平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月23日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐 藤 憲

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2】

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, 2】

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、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 狹山市鵜ノ木

地 番 4821番6

地 目 宅地

地 積 8057.42平方メートル

共有者 A 持分1294093分の7710

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狹山市鵜ノ木 4821番地6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積	1階	2260.36平方メートル
	2階乃至4階	各2265.76平方メートル
	5階乃至6階	各1913.52平方メートル
	7階	1042.44平方メートル
	8階	866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鵜ノ木 4821番6の125

建物の名称 519

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 72.42平方メートル

所有者 A



令和 8年(ケ)第 30号
令和 8年 4月27日受理
令和 8年 6月25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 所 在 狭山市鶴ノ木

地 番 4821 番 6

地 目 宅地

地 積 8057.42 平方メートル

共有者 A 持分 1294093 分の 7710

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市鶴ノ木 4821 番地 6

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	2260.36 平方メートル
	2 階乃至 4 階	各 2265.76 平方メートル
	5 階乃至 6 階	各 1913.52 平方メートル
	7 階	1042.44 平方メートル
	8 階	866.32 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鶴ノ木 4821 番 6 の 125

建物の名称 519

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 72.42 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	狹山市鶴ノ木25-18-519		
建物	物件2		
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		
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 7,810円 修繕積立金 13,030円	令和8年4月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和7年12月～令和8年3月分 計70,000円	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ 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		
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

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、月曜から金曜の9時から17時までです。 2 本件建物には、所有者が住んでいます。
■A (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、不具合は特にありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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2枚目のとおり認めた。
- 3 本件土地に接面する土地（地番4821-21）は、狹山市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4823-3）は、埼玉県所有の土地（地目：宅地）である。
- 4 本件建物洋室3の壁面に破損箇所を補修している個所が認められた（写真⑤）。
- 5 本件建物のエレベーターは、1階、4階及び7階のみ止まる仕様である。

(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4月28日(火) 13:50-14:05	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4月30日(木) 8:30-8:35	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
8年4月30日(木) 13:00-13:05	執行官室	管理費等照会書FAX送信
8年5月9日(土) 10:40-10:43	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(2回目)差し入れ
8年5月14日(木) 11:10-11:13	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6月6日(土) 10:45-10:48	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書(4回目)差し入れ
8年6月24日(水) 9:50-10:00	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
(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させて臨場した。 ☐ 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。 ☐ 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



-40070.177

(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出

鶴ノ木

請 求 部 分	所 在	狹山市鶴ノ木				地 番	4821番6			
出 力 縮 尺	1/250	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)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和6年2月1日				備 付 年 月 日 (原図)	令和6年2月5日		補 記 項 事		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

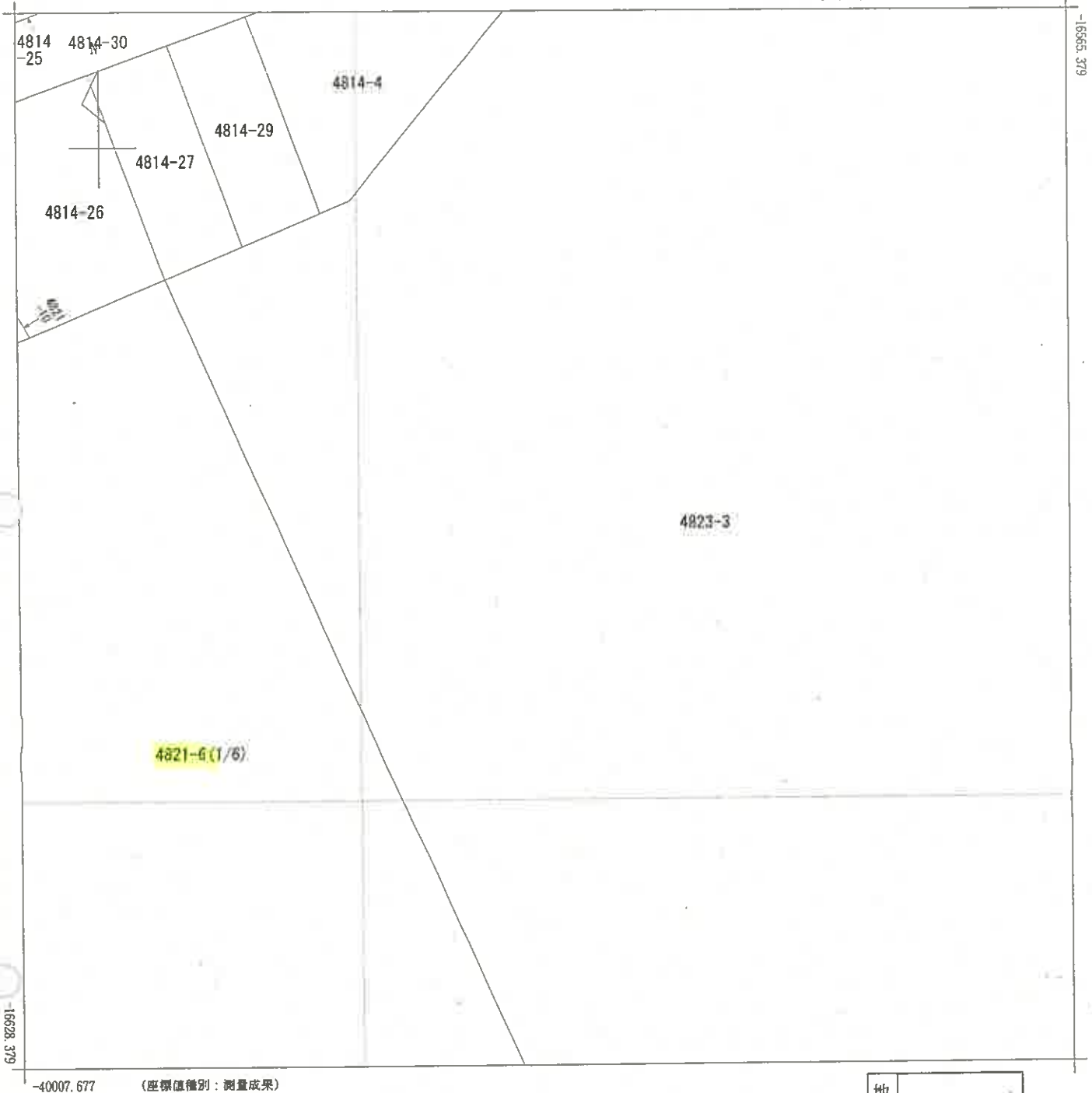
令和8年2月3日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号: M27602

登記官

(6 枚目)



地番区域見出

鶴ノ木

請求部	所在	狹山市鶴ノ木				地番	4821番6			
出力縮尺	1/250	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27602

登記官

(2/6)

7 枚目



-40070.177

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	狹山市鶴ノ木				地番	4821番6			
出力縮尺	1/250	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27602

登記官



(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
鶯ノ木

請求部	所在	狹山市鶯ノ木				地番	4821番6			
出力尺	1/250	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

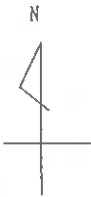
令和8年2月3日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27602

登記官





①

4821-6
(5/6)

4821-21

5359

16754.379

-40070.177

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

鶺ノ木

請求部	所在	狹山市鶺ノ木				地番	4821番6			
出力縮	1/250	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)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日				備付年月日(原図)	令和6年2月5日		補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27602

登記官

(5/6)

(10枚目)



-40007.677

(座標値種別：測量成果)



請 求 部 分	所 在		狹山市鵜ノ木				地 番	4821番6			
出 力 縮 尺	1/250		精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和6年2月1日					備 付 年 月 日 (原 図)	令和6年2月5日		補 事 記 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月3日

さいたま地方方法務局所沢支局

地図整理番号：M27602

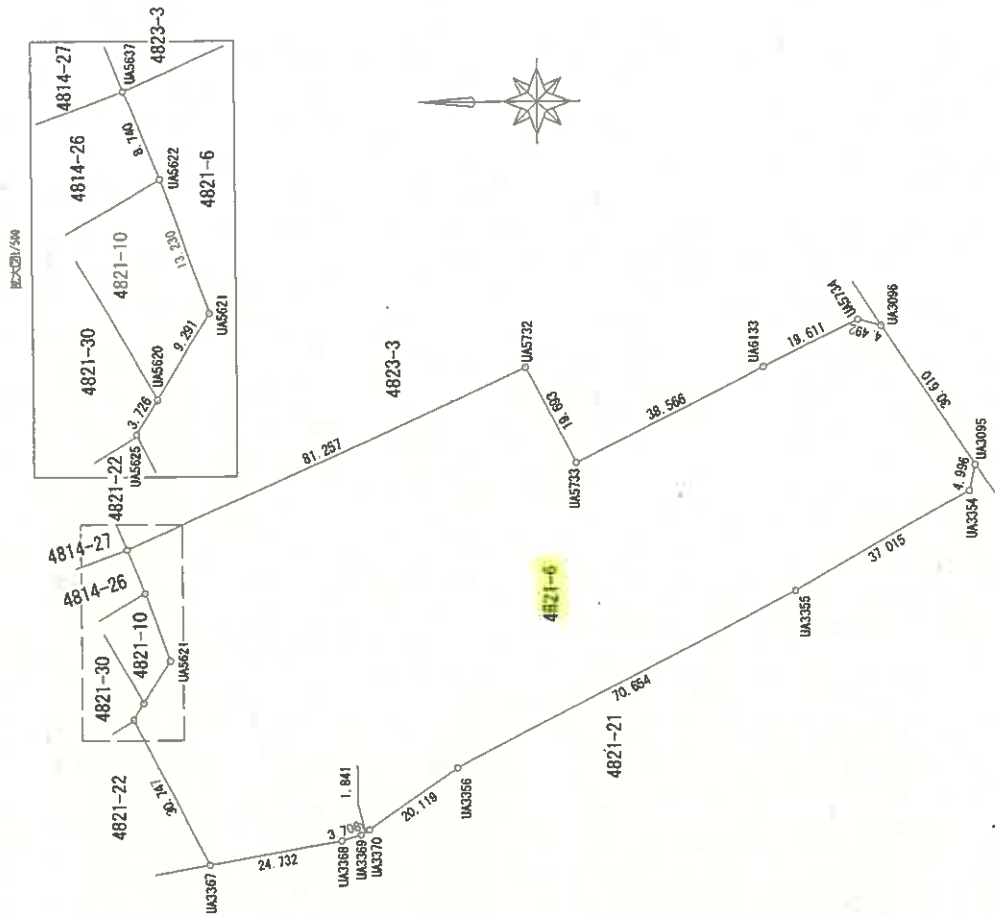
登記官

(1/ 枚目)

地積測量圖

地 署 4821-6

土地の所在 狭山市鶴ノ木

[illegible]

品名	421-1号	X座標 (X, N)	Y座標 (Y, n)	点間距離	後方視線別
境界	UA3367	-15996.374	-4007.740	30.747	27°17'11"北
UA615	-15937.297	-40033.404	3.26	27°17'11"北	
UA5620	-15884.285	-40027.252	9.291	27°17'11"北	
UA5621	-15889.254	-40019.401	13.231	石炭	
UA5622	-15884.719	-40006.972	8.740	27°17'11"北	
UA5617	-15881.337	-39998.972	81.257	27°17'11"北	
UA5732	-16651.485	-39955.997	19.613	27°17'11"北	
UA5733	-16664.112	-39983.285	38.566	27°17'11"北	
UA5133	-16699.370	-39986.139	19.611	27°17'11"北	
UA5734	-16717.040	-39957.114	4.452	27°17'11"北	
UA3091	-16711.374	-39953.796	30.610	27°17'11"北	
UA3095	-16738.422	-39984.230	4.396	27°17'11"北	
UA3354	-16737.212	-39989.082	37.016	27°17'11"北	
UA3355	-16705.138	-40000.454	70.654	27°17'11"北	
UA3356	-16642.122	-40039.790	20.119	27°17'11"北	
UA3370	-16625.817	-40051.134	1.341	27°17'11"北	
UA3369	-16624.67	-40052.299	7.705	27°17'11"北	
UA3368	-16620.719	-40053.378	24.732	27°17'11"北	

計算方法 2F=1 (in/4m=1) 1111.4545594
8057.4271970
805.42

調査の区域		点	名	X座標	Y座標	位置	地価
神奈川	国分寺市	10496		-16617	288	15,238	12,111
世界	国分寺市	16501		-16643	247	40,400	62,321
世界	国分寺市	41189		-16517	531	39,987	56,748
世界	4級市	41190		-16528	133	40,037	56,406
世界	4級市	41191		-16543	851	40,071	39,574
世界	4級市	41192		-16572	656	40,001	37,744
世界	4級市	41193		-16550	912	39,967	57,671
世界	4級市	41194		-16524	859	39,974	57,556
世界	4級市	41196		-16566	775	39,921	59,912
世界	4級市	41197		-16612	620	40,062	59,606
世界	4級市	41198		-16612	752	40,002	62,663
世界	4級市	41199		-16741	392	39,988	62,751
世界	4級市	41200		-16716	663	39,975	62,755
世界	4級市	41201		-16668	022	39,981	62,647
世界	4級市	41202		-16643	336	39,997	62,623

湖地系	世界湖地系(湖地成集2011)
座標	IX 系
縮尺係數	0.999919
測量年月日	令和5年10月31日

作者

閉機畫面

欠 籍

1000

登記年月日：令和6年3月5日

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8年2月3日 さいたま地方法務局所沢支局

總品如

(12 枚目)

登記年月日：昭和56年5月11日

1330267

各階平面圖

建各	階平	面圖	面圖
		56.5.11	55.12.17

家屋番号 穂ノ木4821-6-125

狭山市鶴ノ木4821番地6

A3判をA4判に縮小

(道德生)

19519

4821-22 4821-22

4814-27

4023-3

48234

4825-5

1826-13

4825-7

4025-6

建築物の存する部分 5階

縮尺 $\frac{1}{1000}$

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作

←○(写真撮影位置表示)

床 面 積

$$\begin{array}{r} 5 \cdot 53 \\ 1 \cdot 40 \\ 0 \cdot 90 \\ 0 \cdot 73 \\ 4 \cdot 90 \end{array} \times \begin{array}{r} 6 \cdot 16 \\ 5 \cdot 98 \\ 5 \cdot 53 \\ 4 \cdot 66 \\ 4 \cdot 41 \end{array} = \begin{array}{r} 34 \cdot 6048 \\ 8 \cdot 3720 \\ 4 \cdot 9770 \\ 3 \cdot 4018 \\ 21 \cdot 6090 \end{array} + 72 \cdot 4246 \overline{m'}$$

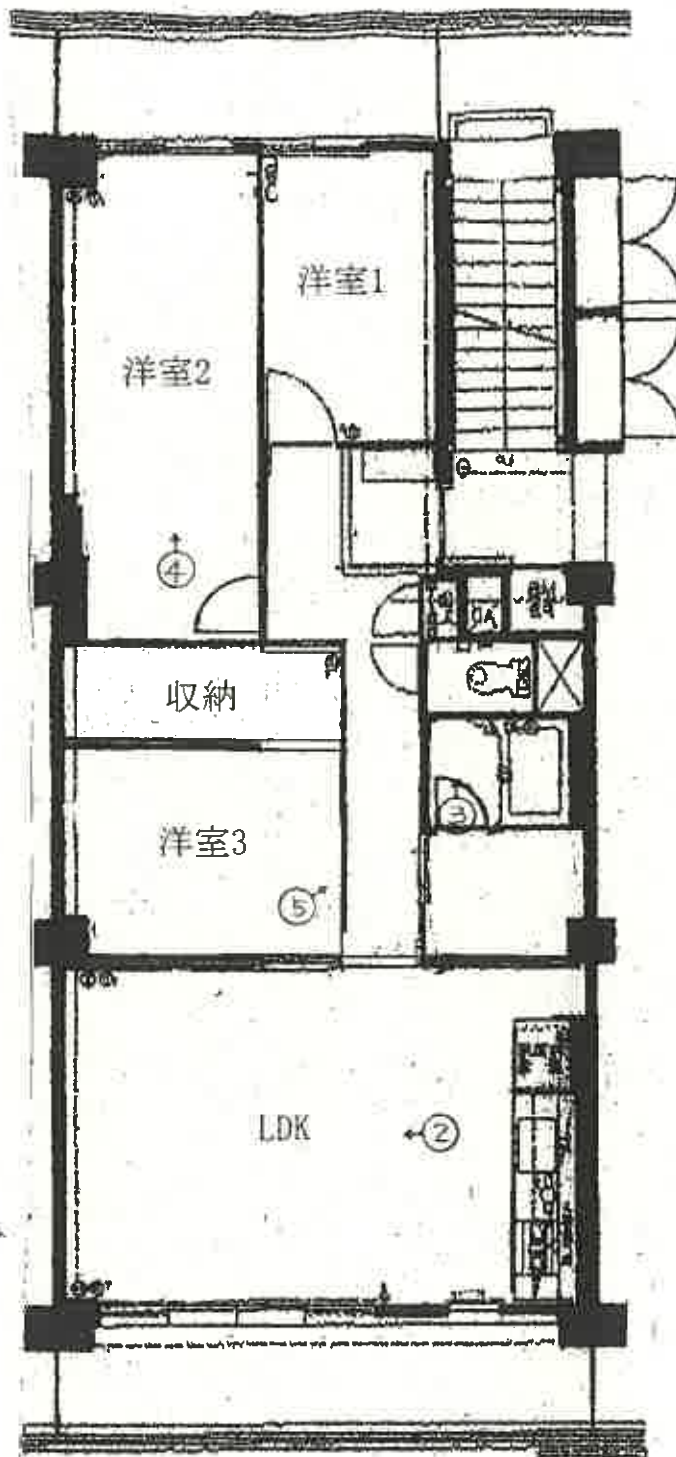
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月3日 さいたま地方法務局所沢支局

總編者

(73枚)

地址郵政信箱：M27601

建物間取図



←○(写真撮影位置表示)

8-ケ-030



①



②



③



④



⑤

令和 8 年（ ケ ） 第 0 3 0 号
令和 8 年 6 月 24 日 現 地 調 査
令和 8 年 6 月 29 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 所 在 狭山市鷺ノ木
地 番 4821番6
地 目 宅地
地 積 8057.42平方メートル
共有者 A 持分1294093分の7710

2 (一棟の建物の表示)

所 在 狭山市鷺ノ木 4821番地6
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
床 面 積 1階 2260.36平方メートル
2階乃至4階 各2265.76平方メートル
5階乃至6階 各1913.52平方メートル
7階 1042.44平方メートル
8階 866.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鷺ノ木 4821番6の125
建物の名称 519
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 72.42平方メートル
所有者 A



第1 評 価 額

一 括 価 格 (合 計)	
金 5,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,460,000 円
_____	_____
_____	_____
_____	_____
物件2 (建物)	金 3,700,000 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	西武池袋線 入間市駅 北 約850m（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 個別的な規制を 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	航空法49条 水平表面			
(規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	8,057.42 m ² (物件1) 不整形 平坦（敷地内） なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	南西	8 m	市道	等高	42条1項1号
			A-579号線		
	南東	7m	市道	等高	42条1項1号
幹第8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. 航空機騒音がある。 b. 表記した市道以外は建築基準法の道路ではない。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建 物 名	恒陽狭山マンション	
建 物 の 用 途	住宅 (総戸数167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55年11月6日 新築 約 46年 約 14年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	
仕 様	屋 根 外 壁 そ の 他	アスファルト防水 吹付タイル 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	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	恒陽狭山マンション管理組合 委託管理 日本ハウズイング(株) 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2

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位 置	階層	5 階
	方位	南西
床 面 積	登記とほぼ同じ	
間 取 り	3LDK	
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、クッションフロア、フローリング等 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		普通
管 理 費 等	管 理 費	月額 7,810 円
	修 繕 積 立 金	月額 13,030 円
	そ の 他	月額 0 円
	合 計	月額 20,840 円
	滞 納 額	70,000円 令和8年4月30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	a. 経年相当の摩耗と汚損を視認した。 b. 前所有者がリフォームを行なっているため、分譲時に設置された大型温水器はない。	

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
2	240,000	72.42	0.210	3,650,000
—	—	—	—	—
			計	3,650,000

※ 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2

経過年数 46年

経済的残存耐用年数 14年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 10%

$$\begin{aligned} \cdot \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年}}{(\text{経過年数 } 46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数 } 14\text{年})} \\ &\times (1 - 0.10) = 0.210 \end{aligned}$$

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
1	111,000	0.899	8,057.42	1.0 - 0	$\frac{7,710}{1,294,093}$	4,790,000
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
					合計	4,790,000

更地価格

公示地 入間-1

公示価格等

$$112,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 101.4}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{103.0} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{99.3} \div \text{標準画地価格} = 111,000 \text{ 円/㎡}$$

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、角地、規模	
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
1	4,790,000	0.50	場所的利益	2,400,000
—	—	—	—	—
—	—	—	—	—
合 計				2,400,000

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
2	72.42	1.000	物件 1
—	—	—	
計	72.42	1.000	

物件 番号	土地利用権価格	構成比	配分価格（円）
2	2,400,000	1.000	2,400,000
—		—	—

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	
1	4,790,000	▲ 2,400,000	1.0	0.950	2,270,000	28.3%
—	—	—	—	—	—	—
—	—	—	—	—	—	—
2	3,650,000	+ 2,400,000	1.0	0.950	5,750,000	71.7%
—	—	—	—	—	—	—
積 算 価 格 （ 合 計 ）					8,020,000	100.0%

価格補正 : なし

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

95.0%

相乗積 95.0%

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	複利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	(7.4%)	$エ \times オ$	$ア + カ$
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,059,696円 (19.5%)	442,644円	7.9%	5,434,996円 ≒ 5,430,000円	0.8072	4,383,096円 (80.5%)	5,442,792円 ≒ 5,440,000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

$$\frac{1}{(1 + 7.4\%)^3} \approx 0.8072$$

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	8,020,000	1.0 — 0	8,020,000
収 益 価 格	—————		5,440,000
調整後の価格	—————		7,760,000

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
1	7,760,000	28.3	2,200,000
—		—	—
—		—	—
2		71.7	5,560,000
—		—	—
		合 計	7,760,000

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
1	2,200,000	1.00	0.70	0.95		1,460,000
—	—	—	—	—		—
—	—	—	—	—		—
2	5,560,000	1.00	0.70	0.95		3,700,000
—	—	—	—	—		—
一括価格（合計）						5,160,000

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	入間－1
所在	: 春日町2丁目663番23「春日町2－4－3－3」
価格	: 112,000 円/㎡
位置	: 西武池袋線 入間市駅 1,000m (道路距離)
価格時点	: 令和8年1月1日
地積	: 110㎡
供給処理施設	: 水道、ガス、下水
接面道路	: 西 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	: 小規模戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



8-ケ-030位置図
昭文社SUPER MAPPLE DIJITAL VER.26

4814-25 4814-30

4813-A

4814-29

4814-27

4814-28

4823-3

4821-5

4807-67

（測量成果）測量成果

地籍図作成地

地籍図

図面 番号	所在地	図面 名称	地番	4821番6
縮尺 1/250	精度 区分	測量 方法	測量 時期	測量 結果
作成 年月日	令和6年2月3日	測量 者	令和6年2月3日	測量 結果
作成 年月日	令和6年2月3日	測量 者	令和6年2月3日	測量 結果

これは地図に記載されている内容を証明する書類です。

令和8年2月3日

さいたま地方税務局支部

登録

地図整理番号：M27602

(2/6)

A3→A4縮小

8-ケ-030公図

N

40000

4824-16

4824-17

4824-18

4824-19

4824-20

①

5359

4821-21

4824-3

4821-19(3/5)

COPY

COPY

40000

40000-117

(標準図例：測量成果)

地番区域番号

簡ノ木

測量区分	所在地 山形市郷ノ木			地番	4821番6						
縮尺	1/250	用途区分	林	用途備考 許可又は 決定号	区	台帳	地図の縮尺	年次	第1項	種類	法務局作成地図
作成年月日	令和6年2月1日			調査年月日	令和6年2月5日	補記事項					

これは地図に記録されている内容を印刷した書面である。

令和8年2月3日

さいたま市地方自治局

登記部

地図整理番号：M27602

(3/6)



48200

4823-3

4826

4821-614/61

4825-9

4826-18

4826-10
4826-8

COPY

COPY

43001 977

測量成果：測量成果

地番元帳付表

輸入木

課 分	所 在	測量成果 / 地 番		4821番6	
出 発 日	17259	地 区 分	甲	車 庫 番 号 及 他 記 号	在
作 成 年 月 日	令和6年2月1日	備 考 欄	令和6年2月5日	補 正 記 号	

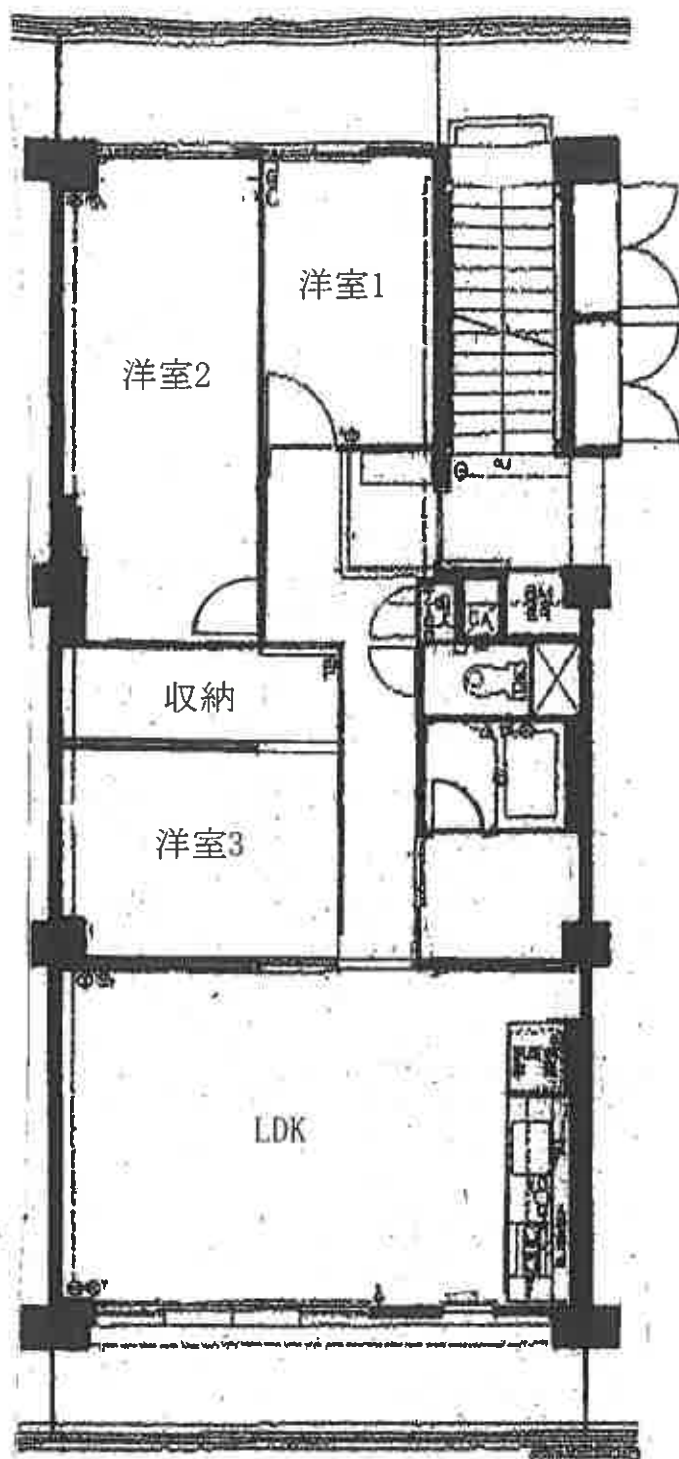
これは地図に記載されている内容を説明する書面である。

令和8年2月3日

さいたま市地方法務局庶務課
記録係

地図整理番号：X27602

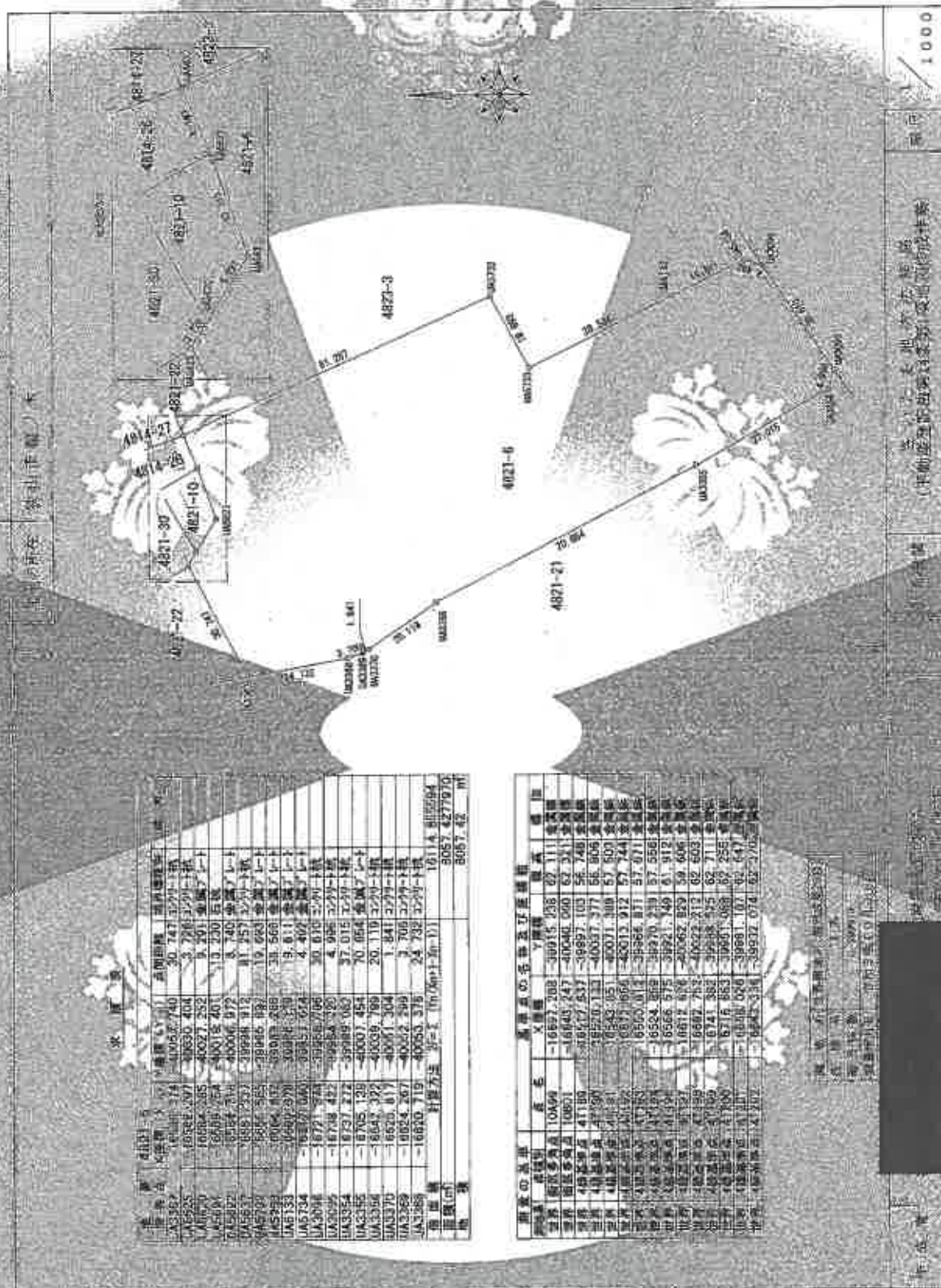
(4/6)



地鎖寬

48216

所在	地址(市、縣、村)
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...



平遙縣志卷之五 地理志

张其成

Abstract



A3→A4縮小