

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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 7 年 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 16 日 午後 1 時 00 分 場 所 さいたま地方裁判所熊谷支部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 30 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 7 月 4 日 午後 5 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、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫、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、権限を有する行政庁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 7 年 5 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間の最終日は午後 5 時までです。	

物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,000 8,000		2,000	39,343	8,604
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市石原二丁目 14 番地 1

建物の名称 ビレッタ熊谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原二丁目 14 番 1 の 9

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 52.99 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 熊谷市石原二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 577.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 119



物 件 明 細 書

令和 7年 4月10日

さいたま地方裁判所熊谷支部

裁判所書記官 長谷川 敦

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市石原二丁目 14 番地 1

建物の名称 ビレッタ熊谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原二丁目 14 番 1 の 9

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 52.99 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 熊谷市石原二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 577.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 119



令和 6 年(ヌ)第 24 号
令和 6 年 7 月 17 日受理
令和 6 年 9 月 9 日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所熊谷支部

執行官 新 井 直 樹

(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 熊谷市石原二丁目 14 番地 1

建物の名称 ビレッタ熊谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原二丁目 14 番 1 の 9

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 52.99 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 熊谷市石原二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 577.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 119



(区分所有建物用1)

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	☒ 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		
管理費等の状況	☒ 次のとおり（月額） 管理費 5,925円 修繕積立金 7,466円 令和5年4月28日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成27年 5月分～ 令和 5年 5月分 計3,187,019円 ☐ 不明		
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社高崎支店		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
敷地権	符号1		
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■無償使用	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

■ 次のとおり

- 1 本件土地に隣接する地番188番の土地は熊谷市所有の公衆用道路である。
- 2 本件建物内において小型犬が一匹飼われている。
- 3 洗面所の床がわずかにゆるく、わずかに沈む状態である。
- 4 占有者Aの陳述によれば、本件建物は3、4年前までAが総長を務めていた暴力団の事務所であったとされており、和室には暴力団名及び構成員の名前の書かれた木製の名札掛け等が掲げられている。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	本件建物は私が住居として使用しています。所有者は元の妻であり、賃料などは払わず、無償で使用しています。 給湯器が数年前から壊れたままです。 私は3, 4年前まで三代目弘道会二代目極修一家の総長であり、本件建物はその暴力団の事務所として使用していました。 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

執行官の意見

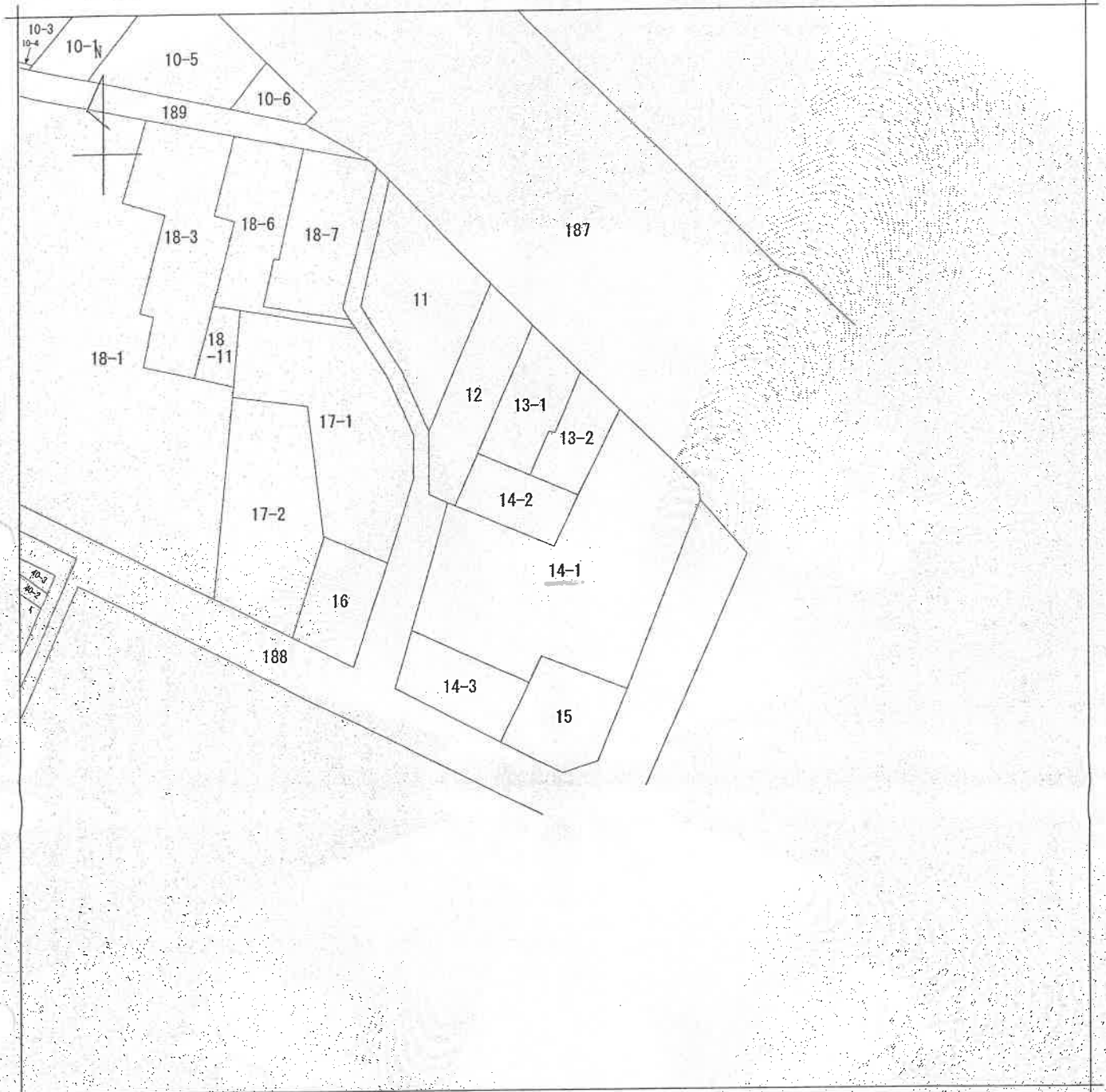
- 本件建物内は関係人の陳述のとおり占有が認められ、目的物件の占有関係については、現況及び同陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月25日(木) 13:40-13:50	目的物件所在地	目的物件特定, 占有調査, 占有者Aから事情聴取
6年8月20日(火) 14:00-14:35	目的物件所在地	A立ち会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 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



(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 分	所 在 熊谷市石原二丁目				地 番	14番1			
出 力 縮 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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年3月26日

さいたま地方法務局熊谷支局

整理番号: H08467-2

登記官

(1/1)

(8枚目)

登記年月日：昭和50年7月28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6年4月26日
さいたま市方法務局熊谷支局

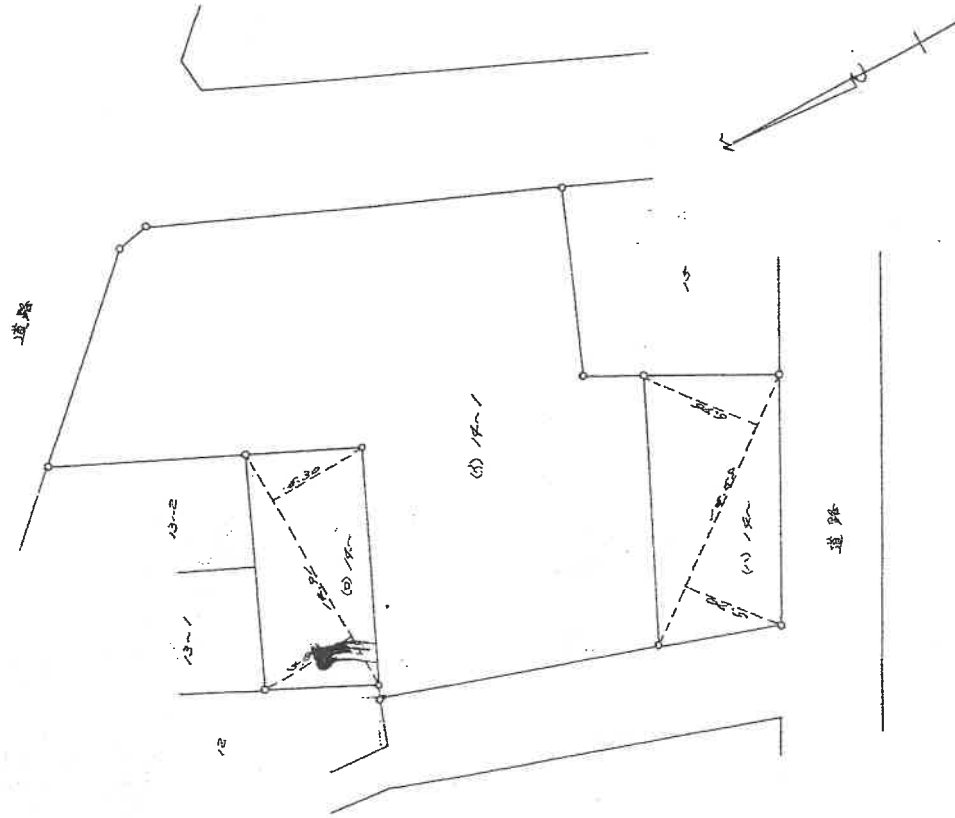
(9枚目)

登記官

1142830

地番	(a) 12-1 (b) 12-2 (c) 12-3
土地の所在	熊谷市石原2丁目

地積測量図



(1) 12-1	$272.9800 - (20.2055 + 10.2282)$ $= 272.9759$ $\underline{577.9759}$
(2) 12-2	$14.81 \times 5.00 = 80.8200$ $14.81 \times 5.30 = 80.2330$ 合計 160.8110 $\times \frac{1}{2} = 80.2055$ $\underline{90.2055}$
(3) 12-3	$15.69 \times 5.20 = 85.1330$ $15.69 \times 5.28 = 85.2888$ 合計 207.9578 $\times \frac{1}{2} = 103.9797$ $\underline{103.9797}$

(本図は原本を70%に縮小)

(全国土地家屋調査士用紙) 東京電報区記号J16-16-10 工業出版社 TEL (916)

縮尺 1/300

整理番号：H08524-1

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6年3月26日 さいたま地方法務局熊谷支局

例品如



[Redacted signature block]

管理番号：H08

2127845

095 505

昭和五〇年 五月 二日

作 製 年 月 日

作者製

著

人
讀
申

人

(写真位置♂)

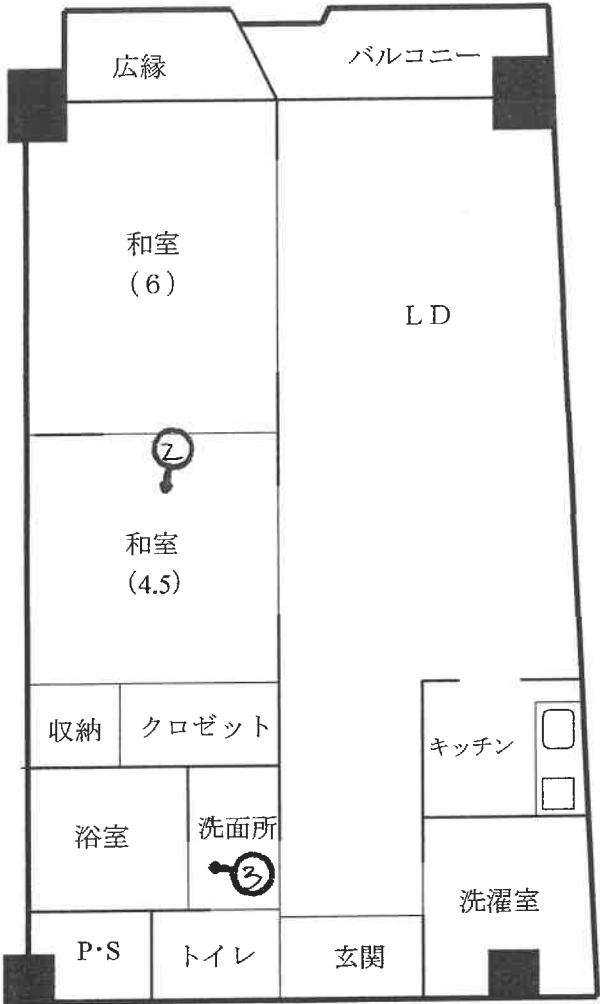
11 階 分

$$\frac{\text{尺}}{1/200}$$

(金) 鹽 戎 家 鹽 土 用 (策)

縮尺 1/500

建 物 間 取 図
(写 真 位 置 ♂)



1



2



3



(12枚目)

さいたま地方裁判所熊谷支部

補充評価書

令和7年1月27日に申立債権者から提出された請求債権計算書を考慮した評価額

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,000円

令和6年8月21日付のもとの評価に同じ。

2 評価額算出の過程（基本的に、もとの評価書を参照）

A 原評価書5ページ表「(2) 専有部分の概要」の必要箇所を下記のとおり変更する。

(変更前)

管 理 費 等	管理費	月額 5,925円
	修繕積立金	月額 7,466円
	① 滞納額	1,224,434円(令和5年4月28日現在)
	② 遅延損害金	1,962,585円(令和5年4月28日現在)
	③ 計	3,187,019円
	後略	

(変更後)

管 理 費 等	管理費	月額 5,925円
	修繕積立金	月額 7,466円
	① 滞納額	1,950,096円(令和7年1月27日現在)
	② 遅延損害金	917,058円(令和7年1月27日現在)
	③ 違約金	330,000円
	④ ③の遅延損害金	9,574円(令和5年10月13日から令和6年9月30日まで)
	⑤ 計	3,206,728円

B 原評価書9ページ下「2 評価額の判定」の表以下を下記のとおり変更する。

(変更前)

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 (円) エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2,910,000	1.0	0.7	少なくとも下記金額を上回る 3,187,019		(備忘価格) 10,000

中略

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 令和5年4月28日現在において既にアの価格を超える多額の滞納額がある。

オ その他の控除減価(敷金等): なし

(変更後)

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 (円) エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2,910,000	1.0	0.7	少なくとも下記金額を上回る 3,206,728		(備忘価格) 10,000

中略(もとの評価に同じ)

エ 滞納管理費等相当額の減価 : アの価格を超える多額の滞納額がある。

オ その他の控除減価(敷金等): なし

以 上

令和6年（ヌ）第 24号
令和6年8月20日 現地調査
令和6年8月21日 評 価

さいたま地方裁判所熊谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋 藤 雅 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊谷市石原二丁目 14 番地 1

建物の名称 ビレッタ熊谷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石原二丁目 14 番 1 の 9

建物の名称 1105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 52.99 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 熊谷市石原二丁目 14 番 1

地 目 宅地

地 積 577.87 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 万分の 119



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付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	
物件 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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	秩父鉄道線「石原」駅の東方約700m（道路距離、以下同様）に、J R高崎線・秩父鉄道線「熊谷」駅の北西方約1800mに、位置している。	
付 近 の 状 況	国道沿いに、店舗・マンション等が建つ住商混在地域で、主な 便益施設は次のとおりである。 石原小学校 …………… 北東方約600m 荒川中学校 …………… 南西方約1000m	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	577.87m ² やや不整形地 平 坦 —
接面道路の 状況	・ 北東側が全幅員約25mの国道17号（建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 東側が台帳幅員6.18mの市道（70102号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。 ・ 西側が台帳幅員4.59mの市道（70109号線、建築基準法42条1項1号道路）に接面する。	
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 下 水 道：あり ガス配管：あり	
特 記 事 項	な い	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ビレッタ熊谷		
建 物 の 用 途	共同住宅 (総戸数 80戸)		
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日 (登記記録) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年10月31日 約49年 約15年(現況を考慮)	
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造、11階建		
仕 様	屋 根 陸屋根 外 壁 吹付タイル等 アスベストの存否は不明		
設 備 等	エレベーター ・ 敷地内に駐車施設はない。 ・ ピロティ式駐輪場。		
建 物 の 品 等	使用資材 施工程度	中品等材 普通程度	
管理の形態等	管理組合：ビレッタ熊谷管理組合 管理会社：日本ハウズイング（株） 管理形態：日勤		
管 理 の 状 況	概ね普通程度		
特 記 事 項	外壁等の修繕は、適宜行われている模様。		

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	1 1 階部分、南東・南西向き角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2 L D K バルコニー あ り 専用庭 な し
仕 様	内 壁 クロス貼等 天 井 クロス貼、目透天井等 床 フローリング、畳等 設 備 電気、給排水等 アスベストの存否は不明
維持管理の状 態	・ 維持管理は普通程度以下。 ・ 内装や床材等につき、老朽化・劣化が見られる。 ・ 本件関係者の陳述では「給湯器が使えず、浴室も使用できません」とのこと。
管 理 費 等	管理費 月 額 5,925円 修繕積立金 月 額 7,466円 ① 滞納額 1,224,434円(令和5年4月28日現在) ② 遅延損害金 1,962,585円(令和5年4月28日現在) ③ 計 3,187,019円 本件は、当該管理費等の債権を回収するための競売申立である。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	3～4 年程度前まで、「弘道会極修一家」の事務所として使用されていた模様で、現在も、壁に貼る組員の名板や代紋の置物等が残されている。

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

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等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／㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
280,000	52.99	0.141	2,092,000

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数49年、経済的残存耐用年数15年、

観察減価：建物の現況等を考慮し、-40%と査定

（計算式）15年／（15+49）年×（100-40）% ≒14.1%

本葉以下余白

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
74,100	1.00	577.87	0.50	119/10000	255,000

ア 標準画地価格

公示地 熊谷-19

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$77,800\text{円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \div 74,100\text{円/㎡}$$

◇ 時点修正：公示地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：特になし

◇ 地域格差：道路事情は本件敷地が優るが、「熊谷」駅への接近性や住環境等を考慮 +5%

イ 個別格差：ない（三方路地であることの増価とやや不整形地であることによる減価を相殺）

エ 建付減価：建物の経年等を考慮（建物は将来における建替を考慮すべき時期にあり、取壊し費用は土地価格を越える可能性も否めない） -50%

オ 敷地権割合：10000分の119

2 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) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
2,092,000	255,000	1.15	1.08	2,915,000

ウ 価格補正：近時のマンション市場を考慮 +15%

エ 個別格差：階層 +3%

角部屋 +5%

II 収益価格

目的物件の現行賃貸借条件等に基づき、収益還元法を適用する。

目的物件を3年間保有して賃貸した後、4年目の期首に売却することを想定し、保有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、保有期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF（Discounted Cash Flow）法による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、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、必ずしも下表の収支に適った賃貸借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					収益価格
	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 (7.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
-965,243円 (-43.5%)	326,361円	8.0%	3,957,130円	0.8050	3,185,490円 (143.5%)	2,220,247円 ≒2,220,000 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

$$\frac{1}{(1+7.5\%)^3} \div 0.8050$$

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）の各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割引した額の合計。

イ 4年目期末有効純収益：第4期（保有期間終了後の最初の1期）の正味純収益。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める利回り。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効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売却に伴う費用等を控除した手取り価格。

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。

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。

両試算価格には積算価格から見て24%弱の開差が生じたが、本件は分譲マンションであって居住の快適性が重視されることや、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、当該開差はやむを得ない。

本件は、自用物件としての需要が中心となると思料するが、投資物件としての需要もあり得ることを考慮し、積算価格を標準に、収益価格を参酌し、下記の調整後価格を決定した。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積算価格	2,915,000	1.0	2,915,000
② 収益価格	——		2,220,000
③ 調整後の価格	2,910,000		

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） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 （円）エ	その他の控除 減価（敷金等） （円）オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
2,910,000	1.0	0.7	少なくとも下記金額を上回る 3,187,019		（備忘価格） 10,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：前記第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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：令和5年4月28日現在において既にアの価格を超える多額の滞納額がある。

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

公示地価格 熊谷－19 （添付図面参照）

所在地番等：熊谷市伊勢町72番3

価 格：77,800円／㎡

位 置：「熊谷」駅から約1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：ガス、上水道、下水道がある

接面街路：南西5m市道

用途指定等：商業地域、建ぺい率80%、容積率400%

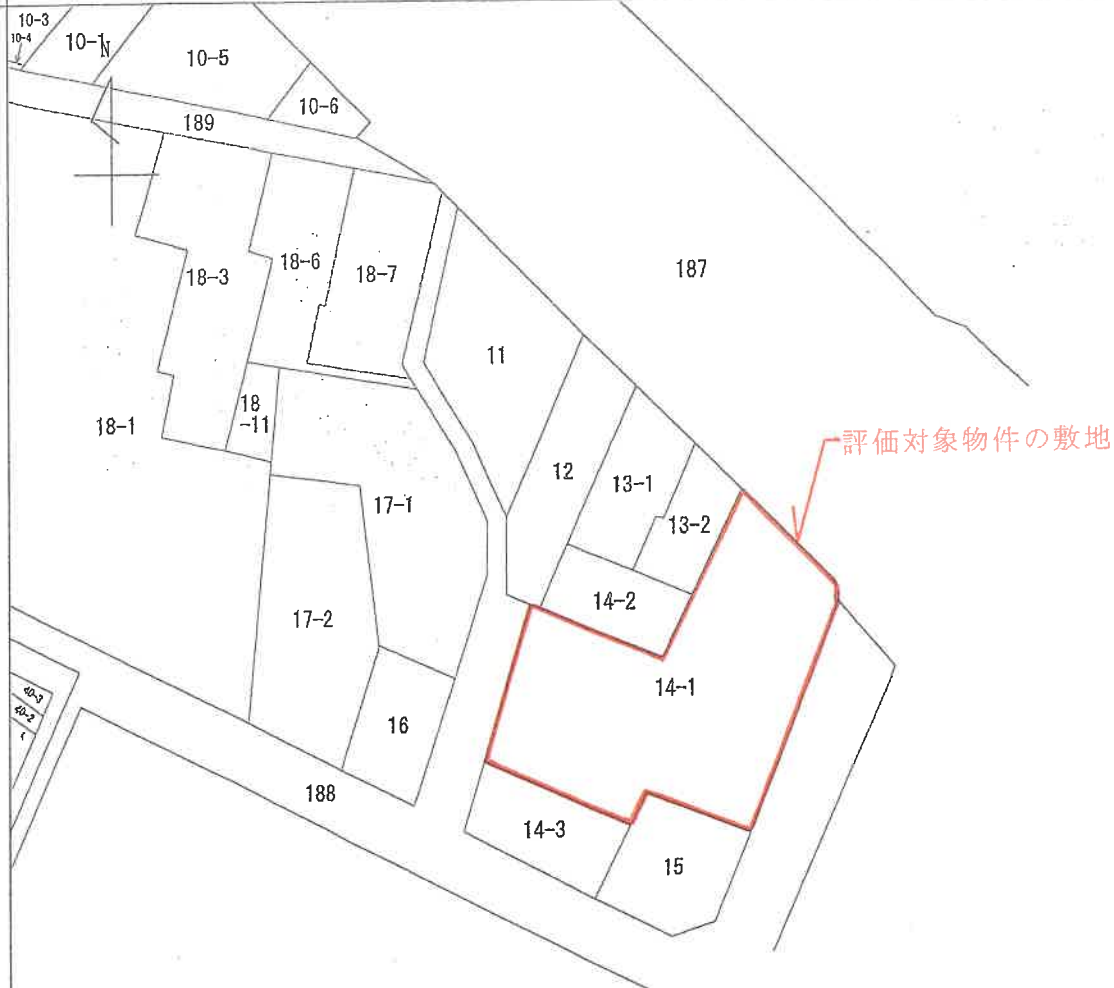
地域の概要：一般住宅を中心にアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 近隣案内図（裁判所限り）
- 3 公図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 現況写真（裁判所限り）

以 上





(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	熊谷市石原二丁目				地 番	14番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
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。

令和6年3月26日

さいたま地方法務局熊谷支局

整理番号: H08467-2

登記官

(1/1)

公 図 写

A 3 判を縮小した

登記年月日：昭和60年5月30日

2127845

建築物平面図

家屋番号 石原2丁目14番1~9

建物の所在 熊谷市石原2丁目14番地1

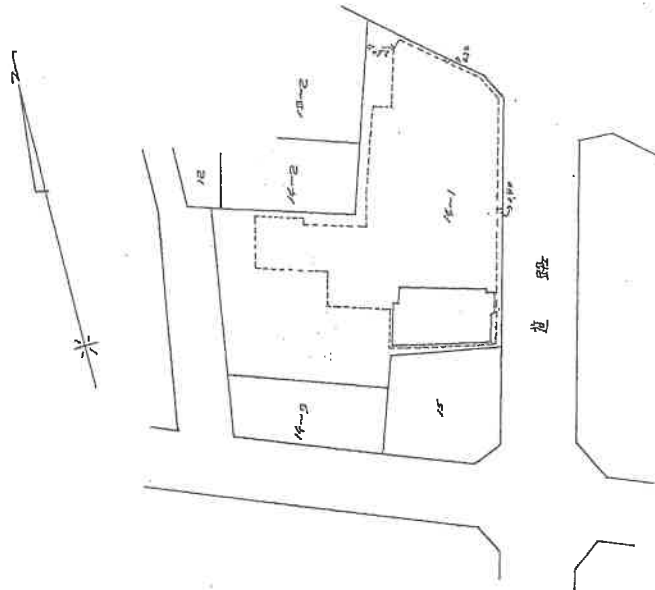
S60.5.30

作製年月日
昭和50年5月30日

作製者

土地家屋調査士
土地家屋調査士

申請人



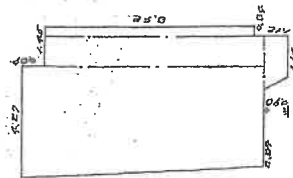
11階部分

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

建物番号 1100



(66.4+2.20) x 0.98 = 66.16
0.98 x 0.98 = 0.9604
1.11 x 0.98 = 1.0878
0.98 x 0.98 = 0.9604
合計 52.99m

11階部分平面図

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6年8月26日 さいたま地方事務所熊谷支局

登記官

建物図面・各階平面図写

A3判を縮小した