

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において・・・ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります(追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月18日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 子

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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 7年12月22日 午前10時00分から 令和 7年12月26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、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、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11月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後5時で終了となります。	

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,710,000 6,968,000		1,742,000	65,007	10,241



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吉川市木売二丁目13番地22、13番地20、13番地21

建物の名称 モアクレスト吉川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木売二丁目13番22の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.96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 吉川市木売二丁目13番22

地 目 宅地

地 積 522.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番21

地 目 宅地

地 積 100.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 409.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万8414分の6030



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 鷲 坂 厚 子

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Aが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付付日から6か月間明渡しが猶予される。

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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登載されています。)



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吉川市木売二丁目13番地22、13番地20、13番地21

建物の名称 モアクレスト吉川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木売二丁目13番22の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.96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 吉川市木売二丁目13番22

地 目 宅地

地 積 522.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番21

地 目 宅地

地 積 100.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 409.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万8414分の6030



令和6年(ケ)第124号
令和6年12月6日受理
令和7年1月10日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(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 吉川市木売二丁目13番地22、13番地20、13番地21

建物の名称 モアクレスト吉川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木売二丁目13番22の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.96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 吉川市木売二丁目13番22

地 目 宅地

地 積 522.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番21

地 目 宅地

地 積 100.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番20

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 409.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万8414分の6030



(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	吉川市木売2丁目13番地22 モアクレスト306号		
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が異なる (☐ 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 種類: ☐ ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 債務者兼所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	管理費 13,090 円 修繕積立金 17,380 円 駐車場使用料 8,000 円 電波障害積立金 1,500 円	令和6年11月30日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年5月～令和6年11月分 計 269,320 円 ☒ 遅延損害金がある 令和6年5月～令和6年11月分 計 12,360 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ組合会計1部		
その他の事項	1 全般的に経年相応の傷み具合であり大きな不具合は存在しないが、洋間1とホール、リビングダイニングルームとホールの間のそれぞれのドアの閉まりが悪い状態であった(写真⑩参照)。 2 占有者Aによれば、事件・事故等の情報については把握していないとのことである。		
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)		
形	☒ 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1～3) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号)		
その他の事項	隣接する地番43は埼玉県所有の現況公衆用道路である(登記上の地目も同様である)。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・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

(2枚目)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■株式会社フォアネクスト	☐ 債務者 ■A
占有状況		■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■株式会社フォアネクスト代表) ■文書(■建物賃貸借・借上契約書)	■陳述(■株式会社フォアネクスト代表, A) ■文書(■住宅賃貸借契約書)
	占有権原		■賃借
	占有開始時期		平成30年4月10日
	最初の契約等	契約日	平成30年4月6日
		期間	平成30年4月10日から ■令和3年4月9日まで ☐ 期間の定めなし
	更新の種類別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
	現在の契約等	期間	令和6年4月10日から ■令和9年4月9日まで3年間 ☐ 期間の定めなし
		更新の条件	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
	契約等当事者	貸主	■債務者兼所有者 ☐ その他 ()
		借主	■株式会社フォアネクスト ☐ その他 ()
	賃料・支払時期		毎月 金83,000円 (毎月25日限り当月分払)
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等その他		■転貸可 ☐	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 「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

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■転借人 A	1 本建物には私と家族が居住しています。 2 本建物の洋間 1 とホール，リビングダイニングルームとホールの間のそれぞれのドアの閉まりが悪い状態です。その他は不具合はないと思います。 3 事件・事故については聞いたことはありません。
■株式会社フォアネクスト代表	1 目的物件について債務者兼所有者と弊社との間でマスターリース契約を結び，同物件を弊社から占有者 A に転貸しています。 2 弊社は，債務者兼所有者と自動更新のうえで賃借人の地位を保持しています。 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

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況及び関係人の陳述等から2，3枚目のとおり認めた。

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)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年12月9日(月) 10:00-10:15	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 写真撮影 占有者Aの配偶者より聴取
令和6年12月11日(水) 10:00-10:05	物件所在地	現況調査予定日時について連絡書を 差置き
令和6年12月17日(火) 15:55-16:05	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信
令和6年12月21日(土) 9:50-10:10	物件所在地	物件調査 写真撮影(評価人同行) 転借人Aより聴取
令和6年12月24日(火) 15:15-15:25	執務室	賃借人法人である株式会社フォアネ クスト代表より電話にて聴取し, あ わせて賃貸借契約書のFAX送信を 依頼
令和7年1月6日(月) 15:55-16:00	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信(再送)
令和7年1月7日(火) 11:55-12:00	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照 会書をFAX送信(再々送)
令和7年1月9日(木) 14:10-14:15	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書と賃借人 法人株式会社フォアネクストの履歴 事項全部証明書取得

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日

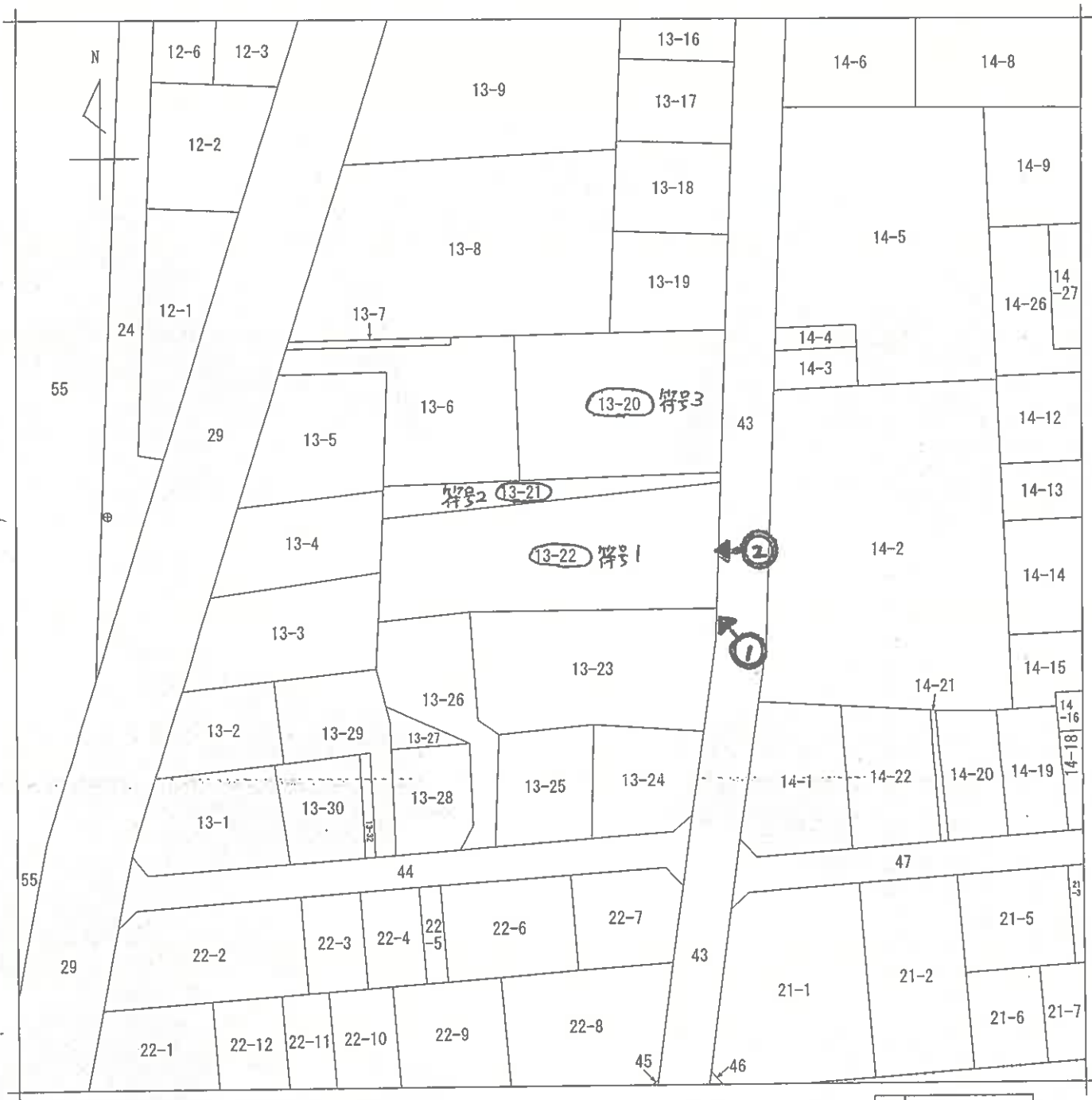
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6枚目)



(写真撮影位置 )

A3判をA4判に縮小

地番区域見出
木売2丁目

請求部	所在	古川市木売二丁目			地番	13番22		
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	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

これは地図に記録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越谷支局管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

地図整理番号：M79087

登記官

(1/1)

(7枚目)



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越谷支庁管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

登記官

(8枚目)



0452299

各階平面図

本館=目録 13番 22の306

平成3.3.20

建物図面

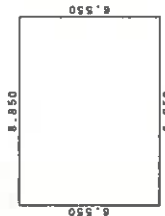
家屋番号

7番1010E

建物の所在

吉川市木元二丁目
13番地22
13番地20
13番地21

平成8.11.15
土地関係
による

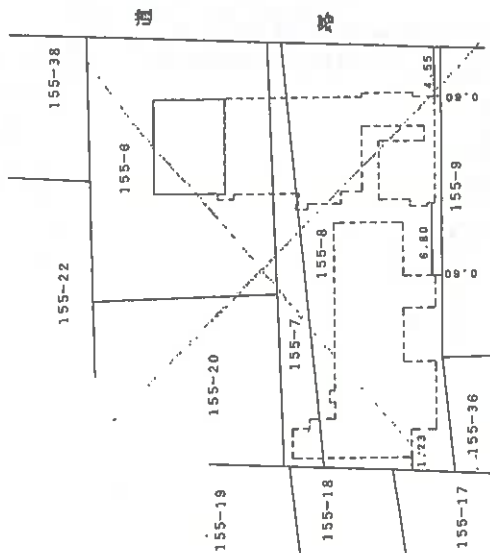


求積表

8.850 x 6.550 = 57.9675

床面積

57.96m²



建物の存する部分 陰

A3判をA4判に縮小

作製者

月 8日(作製)

縮尺 1/250

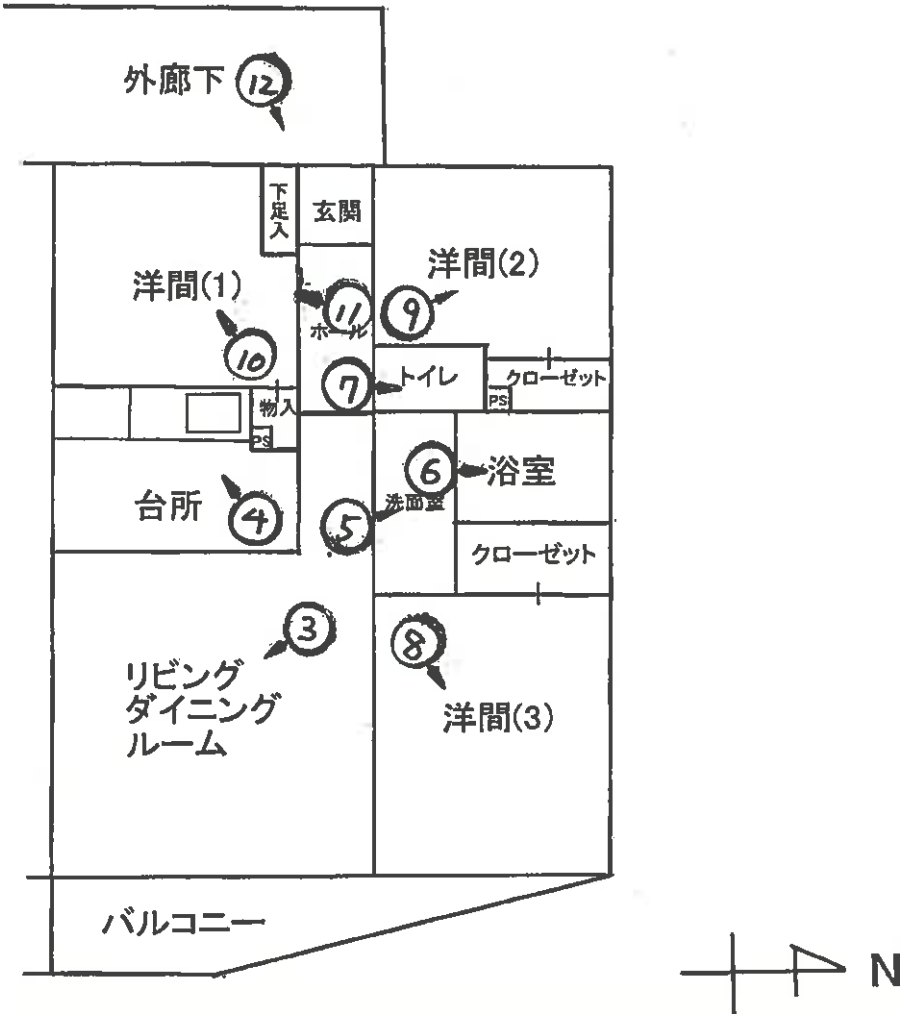
申請人

縮尺 1/500

306

6(ケ)124

建物間取図(見取図)





①



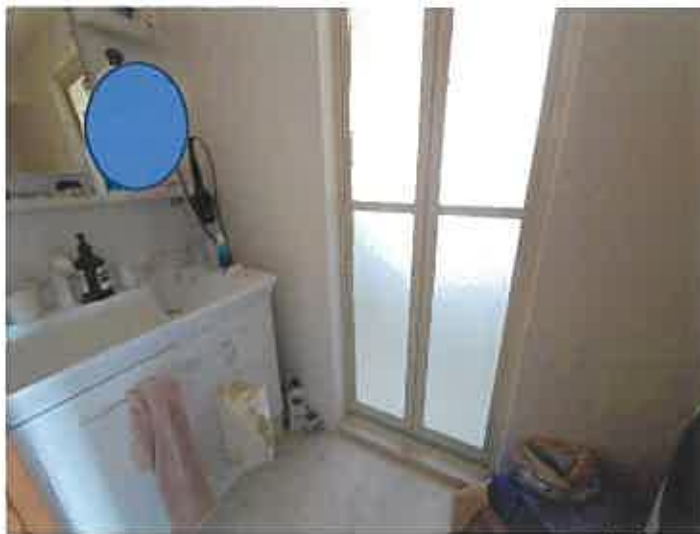
②



③



④



⑤



⑥

(// 枚目)



⑦



⑧



⑨



⑩



ドアと枠の間に
約1cm弱の隙間

⑪



⑫

(13 枚目)

令和6年 (ケ) 第124号

令和6年12月21日 現地調査

令和7年1月30日 評価

さいたま地方裁判所越谷支部

評価書

評価人 不動産鑑定士

三田 和巳

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 吉川市木売二丁目13番地22、13番地20、13番地21

建物の名称 モアクレスト吉川

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 木売二丁目13番22の306

建物の名称 306

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.96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 吉川市木売二丁目13番22

地 目 宅地

地 積 522.96平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番21

地 目 宅地

地 積 100.19平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 吉川市木売二丁目13番20

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 409.75平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 18万8414分の6030

第1 評価額

評 価 額	
物件1	金8,710,000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、一般の取引市場に於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きを取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 (敷地権の目的たる 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、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1. 敷地の概況および利用状況等 (土地の符号 1～3)

位置・交通	JR武蔵野線 吉川 駅の 南 方約 360 m (道路距離、以下同じ)に位置する。	
付近の状況	戸建住宅、マンション等が建ち並ぶ街区の整然とした住宅地域である。 接近条件としては、中曽根小学校まで約1.1km、南中学校まで約1.6kmである。	
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	—
	その他の規制	吉川第一地区地区計画区域(下記特記事項参照) 河川保全区域(下記特記事項参照) 「吉川市まちづくり整備基準条例」の適用あり
画地条件等 (規模、形状等)	地 積 形 状 地 勢 日 照	1,032.90㎡(符号1乃至3土地) 不整形 平坦 普通
接 面 道 路	東側幅員約6m(巻尺による簡易計測)舗装市道に接面する。接面道路より約20cm高位。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地として利用されている。	
供給処理施設	上 水 道 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
特 記 事 項	1. 吉川市の全域は平成24年1月1日、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2. 本件敷地は、吉川第一地区地区計画区域に指定されている。規制内容の詳細については吉川市建築課、都市計画課等での調査が必要である。 3. 国土交通省関東地方整備局江戸川河川事務所中川出張所にて調査したところ、符号1土地西方に、南北に走る主要地方道「吉川松伏線」の東側道路境界線より東方20mの範囲までが河川保全区域に該当するとの事であった。制限、諸手続等の詳細については同事務所との協議が必要である。 4. 吉川市ホームページ掲載の中川・江戸川・利根川の洪水ハザードマップ(2022年4月)によると、物件1周辺は浸水想定区域として表示されている。	

2 建物の概況・利用状況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モアクレスト吉川	
建物の用途	共同住宅（総戸数 31 戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日	平成3年3月5日 新築
	経過年数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 11 年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建	
仕 様	屋 根 外 壁	陸屋根仕上 タイル貼、その他
設 備 等	エレベーター 駐 車 場 そ の 他	あり(1基) あり 自転車置場等
建物の品等	使用資材 施 工	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理会社	モアクレスト吉川管理組合 株式会社長谷工コミュニティ組合会計1部
管理の状況	普通	
特 記 事 項	新築分譲時のカタログからの情報によると、本件マンションは1棟全体で、駐輪場等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている模様である。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
位 置	3階(角部屋)。ほぼ東向き		
床 面 積	登記とほぼ同じ		
間 取 り	3LDK (別添間取図参照)バルコニーあり		
仕 様	内 壁 床 設 備 そ の 他	クロス貼 フローリング敷、その他 電気、給水等 特になし ※アスベストの存否は不明	
保守管理の 状態	全体的に経年程度の汚れ、損傷、老朽化あり。		
管 理 費 等	管 理 費 修繕積立金 駐車場使用料 電波障害積立金 合 計 滞 納 額	13,090 円／月 17,380 円／月 8,000 円／月 1,500 円／月 39,970 円／月 有り 令和6年11月30日 現在 ※その他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	室内ドアの建付けの悪い箇所あり。その他は執行官の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

本件評価で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

本件建物の再調達原価を、建築費の推移・動向等を考慮のうえ、本件建物と類似の標準的な建築費を参考として査定し、これに耐用年数に基づく方法と観察減価法とにより査定した現価率を乗じて、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
専有部分 の建物	290,000	57.96	0.22	3,700,000

※ 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)。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経済的残存耐用年数/(経済的残存耐用年数+経過年数)×(1-観察減価率)

{ 11 / (11 + 34) × (1 - 0.10) } = 0.22

観察減価率 10 %

(建物外部及び内部の状況、中古建物の市場性及び管理状況等を考慮)

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
133,000	1.37	1,032.90	1.0	6030 / 188414	6,020,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 吉川(県)ー2	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
公示価格等 137,000 円/㎡	101	100	100	
	× —	× —	× —	= 133,000 円/㎡
	100	106	98	

◇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 : 画地条件等を考量

◇地域格差 : 街路・交通接近・環境・行政的条件等を総合的に考量

イ 個別格差 : 形状・接面状況・水路占有の状況等を考慮

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮

オ 敷地権割合 : 登記上の敷地権割合による

2 積算価格の査定

建物価格に、敷地権価格とを加算して、積算価格を次の通り求めた。

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
3,700,000	+ 6,020,000	1.35	1.0	13,120,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 階層別・位置別効用比等を考慮

Ⅱ 収益価格

目的物件は、現に賃貸借に供されている建物であり、その収益力を把握するために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法による価格査定表>>

3年間の 有効純収益 現価の合計 (円) ア	正味復帰価格の現価					収益価格 (円) ア+カ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最終 還元 利回り (%) ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ (円) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価値現価 (円) $エ \times オ = カ$	
794,018 (17.8%)	313,112	6.9	4,401,719	0.8302	3,654,307 (82.1%)	4,450,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4\%)^3 = 0.8302$$

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試算された。
本件においては、現実の需給動向を反映していることから積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

項 目	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	13,120,000	1.0	13,120,000
(2)収益価格	—		4,450,000
(3)調整後の価格	13,100,000		

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修正(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 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 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
13,100,000	1.0	0.7	0.95		8,710,000

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

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

基準地番号 : 吉川(県) — 2

所 在 : 吉川市高富2丁目2番14外

価 格 : 137,000円／㎡

位 置 : JR武蔵野線「吉川駅」 約550m

価格時点 : 令和6年7月1日

地 積 : 192 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南側幅員6m市道に接面

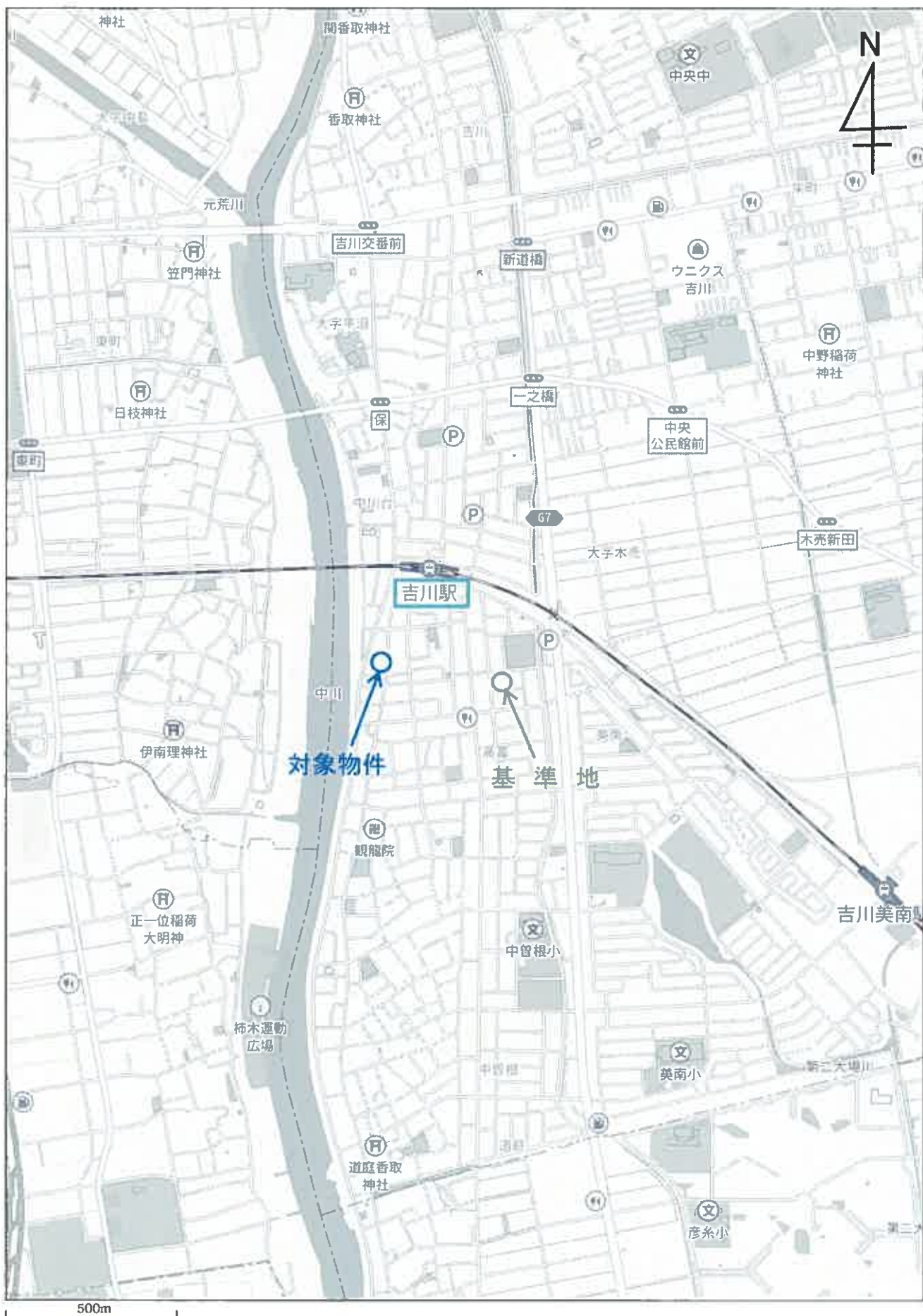
用途指定等 : 第二種中高層住居専用地域 (建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要 : 中規模一般住宅等が区画整然と建ち並ぶ中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図(見取図)

以 上





A3版をA4版に縮小したものです。

地番区域見出	木売2丁目
--------	-------

請求部	所在	古川市木売二丁目				地番	13番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		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画面である。

(さいたま地方法務局越谷支局管轄)

令和6年10月9日

東京法務局

地図整理番号: M79087

登記官

(1/1)

登記年月日：平成3年3月20日

令和6年10月9日

東京法務局

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。
(さいたま地方裁判所(さいたま支部)管轄)

-14-

登記官

地図整理番号：M79090

各階平面図

0452299

家屋番号

1番10 306

13番 22の306

建築物図面

平成3.3.20

建築物の所在

さいたま市水戸二丁目

13番地22
13番地20
13番地21

13番地43番地4
7.8.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973.974.975.976.977.978.979.980.981.982.983.984.985.986.987.988.989.990.991.992.993.994.995.996.997.998.999.1000.1001.1002.1003.1004.1005.1006.1007.1008.1009.1010.1011.1012.1013.1014.1015.1016.1017.1018.1019.1020.1021.1022.1023.1024.1025.1026.1027.1028.1029.1030.1031.1032.1033.1034.1035.1036.1037.1038.1039.1040.1041.1042.1043.1044.1045.1046.1047.1048.1049.1050.1051.1052.1053.1054.1055.1056.1057.1058.1059.1060.1061.1062.1063.1064.1065.1066.1067.1068.1069.1070.1071.1072.1073.1074.1075.1076.1077.1078.1079.1080.1081.1082.1083.1084.1085.1086.1087.1088.1089.1090.1091.1092.1093.1094.1095.1096.1097.1098.1099.1100.1101.1102.1103.1104.1105.1106.1107.1108.1109.1110.1111.1112.1113.1114.1115.1116.1117.1118.1119.1120.1121.1122.1123.1124.1125.1126.1127.1128.1129.1130.1131.1132.1133.1134.1135.1136.1137.1138.1139.1140.1141.1142.1143.1144.1145.1146.1147.1148.1149.1150.1151.1152.1153.1154.1155.1156.1157.1158.1159.1160.1161.1162.1163.1164.1165.1166.1167.1168.1169.1170.1171.1172.1173.1174.1175.1176.1177.1178.1179.1180.1181.1182.1183.1184.1185.1186.1187.1188.1189.1190.1191.1192.1193.1194.1195.1196.1197.1198.1199.1200.1201.1202.1203.1204.1205.1206.1207.1208.1209.1210.1211.1212.1213.1214.1215.1216.1217.1218.1219.1220.1221.1222.1223.1224.1225.1226.1227.1228.1229.1230.1231.1232.1233.1234.1235.1236.1237.1238.1239.1240.1241.1242.1243.1244.1245.1246.1247.1248.1249.1250.1251.1252.1253.1254.1255.1256.1257.1258.1259.1260.1261.1262.1263.1264.1265.1266.1267.1268.1269.1270.1271.1272.1273.1274.1275.1276.1277.1278.1279.1280.1281.1282.1283.1284.1285.1286.1287.1288.1289.1290.1291.1292.1293.1294.1295.1296.1297.1298.1299.1300.1301.1302.1303.1304.1305.1306.1307.1308.1309.1310.1311.1312.1313.1314.1315.1316.1317.1318.1319.1320.1321.1322.1323.1324.1325.1326.1327.1328.1329.1330.1331.1332.1333.1334.1335.1336.1337.1338.1339.1340.1341.1342.1343.1344.1345.1346.1347.1348.1349.1350.1351.1352.1353.1354.1355.1356.1357.1358.1359.1360.1361.1362.1363.1364.1365.1366.1367.1368.1369.1370.1371.1372.1373.1374.1375.1376.1377.1378.1379.1380.1381.1382.1383.1384.1385.1386.1387.1388.1389.1390.1391.1392.1393.1394.1395.1396.1397.1398.1399.1400.1401.1402.1403.1404.1405.1406.1407.1408.1409.1410.1411.1412.1413.1414.1415.1416.1417.1418.1419.1420.1421.1422.1423.1424.1425.1426.1427.1428.1429.1430.1431.1432.1433.1434.1435.1436.1437.1438.1439.1440.1441.1442.1443.1444.1445.1446.1447.1448.1449.1450.1451.1452.1453.1454.1455.1456.1457.1458.1459.1460.1461.1462.1463.1464.1465.1466.1467.1468.1469.1470.1471.1472.1473.1474.1475.1476.1477.1478.1479.1480.1481.1482.1483.1484.1485.1486.1487.1488.1489.1490.1491.1492.1493.1494.1495.1496.1497.1498.1499.1500.1501.1502.1503.1504.1505.1506.1507.1508.1509.1510.1511.1512.1513.1514.1515.1516.1517.1518.1519.1520.1521.1522.1523.1524.1525.1526.1527.1528.1529.1530.1531.1532.1533.1534.1535.1536.1537.1538.1539.1540.1541.1542.1543.1544.1545.1546.1547.1548.1549.1550.1551.1552.1553.1554.1555.1556.1557.1558.1559.1560.1561.1562.1563.1564.1565.1566.1567.1568.1569.1570.1571.1572.1573.1574.1575.1576.1577.1578.1579.1580.1581.1582.1583.1584.1585.1586.1587.1588.1589.1590.1591.1592.1593.1594.1595.1596.1597.1598.1599.1600.1601.1602.1603.1604.1605.1606.1607.1608.1609.1610.1611.1612.1613.1614.1615.1616.1617.1618.1619.1620.1621.1622.1623.1624.1625.1626.1627.1628.1629.1630.1631.1632.1633.1634.1635.1636.1637.1638.1639.1640.1641.1642.1643.1644.1645.1646.1647.1648.1649.1650.1651.1652.1653.1654.1655.1656.1657.1658.1659.1660.1661.1662.1663.1664.1665.1666.1667.1668.1669.1670.1671.1672.1673.1674.1675.1676.1677.1678.1679.1680.1681.1682.1683.1684.1685.1686.1687.1688.1689.1690.1691.1692.1693.1694.1695.1696.1697.1698.1699.1700.1701.1702.1703.1704.1705.1706.1707.1708.1709.1710.1711.1712.1713.1714.1715.1716.1717.1718.1719.1720.1721.1722.1723.1724.1725.1726.1727.1728.1729.1730.1731.1732.1733.1734.1735.1736.1737.1738.1739.1740.1741.1742.1743.1744.1745.1746.1747.1748.1749.1750.1751.1752.1753.1754.1755.1756.1757.1758.1759.1760.1761.1762.1763.1764.1765.1766.1767.1768.1769.1770.1771.1772.1773.1774.1775.1776.1777.1778.1779.1780.1781.1782.1783.1784.1785.1786.1787.1788.1789.1790.1791.1792.1793.1794.1795.1796.1797.1798.1799.1800.1801.1802.1803.1804.1805.1806.1807.1808.1809.1810.1811.1812.1813.1814.1815.1816.1817.1818.1819.1820.1821.1822.1823.1824.1825.1826.1827.1828.1829.1830.1831.1832.1833.1834.1835.1836.1837.1838.1839.1840.1841.1842.1843.1844.1845.1846.1847.1848.1849.1850.1851.1852.1853.1854.1855.1856.1857.1858.1859.1860.1861.1862.1863.1864.1865.1866.1867.1868.1869.1870.1871.1872.1873.1874.1875.1876.1877.1878.1879.1880.1881.1882.1883.1884.1885.1886.1887.1888.1889.1890.1891.1892.1893.1894.1895.1896.1897.1898.1899.1900.1901.1902.1903.1904.1905.1906.1907.1908.1909.1910.1911.1912.1913.1914.1915.1916.1917.1918.1919.1920.1921.1922.1923.1924.1925.1926.1927.1928.1929.1930.1931.1932.1933.1934.1935.1936.1937.1938.1939.1940.1941.1942.1943.1944.1945.1946.1947.1948.1949.1950.1951.1952.1953.1954.1955.1956.1957.1958.1959.1960.1961.1962.1963.1964.1965.1966.1967.1968.1969.1970.1971.1972.1973.1974.1975.1976.1977.1978.1979.1980.1981.1982.1983.1984.1985.1986.1987.1988.1989.1990.1991.1992.1993.1994.1995.1996.1997.1998.1999.2000.2001.2002.2003.2004.2005.2006.2007.2008.2009.2010.2011.2012.2013.2014.2015.2016.2017.2018.2019.2020.2021.2022.2023.2024.2025.2026.2027.2028.2029.2030.2031.2032.2033.2034.2035.2036.2037.2038.2039.2040.2041.2042.2043.2044.2045.2046.2047.2048.2049.2050.2051.2052.2053.2054.2055.2056.2057.2058.2059.2060.2061.2062.2063.2064.2065.2066.2067.2068.2069.2070.2071.2072.2073.2074.2075.2076.2077.2078.2079.2080.2081.2082.2083.2084.2085.2086.2087.2088.2089.2090.2091.2092.2093.2094.2095.2096.2097.2098.2099.2100.2101.2102.2103.2104.2105.2106.2107.2108.2109.2110.2111.2112.2113.2114.2115.2116.2117.2118.2119.2120.2121.2122.2123.2124.2125.2126.2127.2128.2129.2130.2131.2132.2133.2134.2135.2136.2137.2138.2139.2140.2141.2142.2143.2144.2145.2146.2147.2148.2149.2150.2151.2152.2153.2154.2155.2156.2157.2158.2159.2160.2161.2162.2163.2164.2165.2166.2167.2168.2169.2170.2171.2172.2173.2174.2175.2176.2177.2178.2179.2180.2181.2182.2183.2184.2185.2186.2187.2188.2189.2190.2191.2192.2193.2194.2195.2196.2197.2198.2199.2200.2201.2202.2203.2204.2205.2206.2207.2208.2209.2210.2211.2212.2213.2214.2215.2216.2217.2218.2219.2220.2221.2222.2223.2224.2225.2226.2227.2228.2229.2230.2231.2232.2233.2234.2235.2236.2237.2238.2239.2240.2241.2242.2243.2244.2245.2246.2247.2248.2249.2250.2251.2252.2253.2254.2255.2256.2257.2258.2259.2260.2261.2262.2263.2264.2265.2266.2267.2268.2269.2270.2271.2272.2273.2274.2275.2276.2277.2278.2279.2280.2281.2282.2283.2284.2285.2286.2287.2288.2289.2290.2291.2292.2293.2294.2295.2296.2297.2298.2299.2300.2301.2302.2303.2304.2305.2306.2307.2308.2309.2310.2311.2312.2313.2314.2315.2316.2317.2318.2319.2320.2321.2322.2323.2324.2325.2326.2327.2328.2329.2330.2331.2332.2333.2334.2335.2336.2337.2338.2339.2340.2341.2342.2343.2344.2345.2346.2347.2348.2349.2350.2351.2352.2353.2354.2355.2356.2357.2358.2359.2360.2361.2362.2363.2364.2365.2366.2367.2368.2369.2370.2371.2372.2373.2374.2375.2376.2377.2378.2379.2380.2381.2382.2383.2384.2385.2386.2387.2388.2389.2390.2391.2392.2393.2394.2395.2396.2397.2398.2399.2400.2401.2402.2403.2404.2405.2406.2407.2408.2409.2410.2411.2412.2413.2414.2415.2416.2417.2418.2419.2420.2421.2422.2423.2424.2425.2426.2427.2428.2429.2430.2431.2432.2433.2434.2435.2436.2437.2438.2439.2440.2441.2442.2443.2444.2445.2446.2447.2448.2449.2450.2451.2452.2453.2454.2455.2456.2457.2458.2459.2460.2461.2462.2463.2464.2465.2466.2467.2468.2469.2470.2471.2472.2473.2474.2475.2476.2477.2478.2479.2480.2481.2482.2483.2484.2485.2486.2487.2488.2489.2490.2491.2492.2493.2494.2495.2496.2497.2498.2499.2500.2501.2502.2503.2504.2505.2506.2507.2508.2509.2510.2511.2512.2513.2514.2515.2516.2517.2518.2519.2520.2521.2522.2523.2524.2525.2526.2527.2528.2529.2530.2531.2532.2533.2534.2535.2536.2537.2538.2539.2540.2541.2542.2543.2544.2545.2546.2547.2548.2549.2550.2551.2552

6(ケ)124

建物間取図(見取図)

