

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 7年 6月18日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年 7月 2日 午前10時00分
	場 所	さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 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	14,280,000 11,424,000		2,856,000	84,583	13,445
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 朝霞市溝沼四丁目 1020番地1

建物の名称 リーフガーデンズルネ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝沼四丁目 1020番1の811

建物の名称 811

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.91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 朝霞市溝沼四丁目1020番1

地 目 宅地

地 積 4691.85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 90万2897分の6704



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 杉 本 光 芳

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】

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」を御覧ください。
- 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 朝霞市溝沼四丁目 1020番地1

建物の名称 リーフガーデンズルネ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝沼四丁目 1020番1の811

建物の名称 811

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.91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 朝霞市溝沼四丁目1020番1

地 目 宅地

地 積 4691.85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 90万2897分の6704



令和 6年(ケ)第 313号
令和 6年11月15日受理
令和 6年12月25日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 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 朝霞市溝沼四丁目 1020番地1

建物の名称 リーフガーデンズルネ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝沼四丁目 1020番1の811

建物の名称 811

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.91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 朝霞市溝沼四丁目1020番1

地 目 宅地

地 積 4691.85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 90万2897分の6704



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県朝霞市溝沼四丁目10番16-811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、占有している ☐ 「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 管理費 13,400円 修繕積立金 6,830円 駐車場使用料 11,000円 円 円	令和 6年12月 3日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年4月分～6年11月分 計220,270円 ☐
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	上記建物の洗面所のシンクは割れており、水が漏れないようにテープ等で塞がれている(写真④)。壁の一部には写真⑤のとおり損傷(凹み)が認められた。	
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	上記土地に隣接する地番1022番3の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年() 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (債務者兼所有者の妻)	私は債務者兼所有者の妻です。 本件建物は私たち夫婦と長男と、家族3人が住居として使用しています。 同建物においてペットは飼っていません。 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通りの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の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11月19日(火) 15:30-15:45	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年11月20日(水) 13:30-13:48	電話	A(債務者兼所有者の妻)から聴取, 現況調査日時調整
6年11月27日(水) 14:03-14:10	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年12月12日(木) 10:35-10:45	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
6年12月13日(金) 9:20-10:05	目的物件所在地	上記A立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
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・夜間調査許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 1016-14 ハ 1016-3 ホ 1017-4 ト 1016-17 ジ 1000-51 ル 992-3
ロ 1016-15 ニ 1016-5 ヘ 1016-19 テ 1016-20 ス 1000-7 レ 991-3



(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	朝霞市溝沼四丁目				地番	1020番1			
出力縮尺	1/600	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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和6年10月3日

東京法務局

請求番号：33-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成11年2月23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。

(さいたま地方裁判所民事部)

令和6年10月3日

東京地方法院

登記簿

(8 枚目)

0132161

前1020

地番

1020-1, 1020-2
1020-3, 1020-4

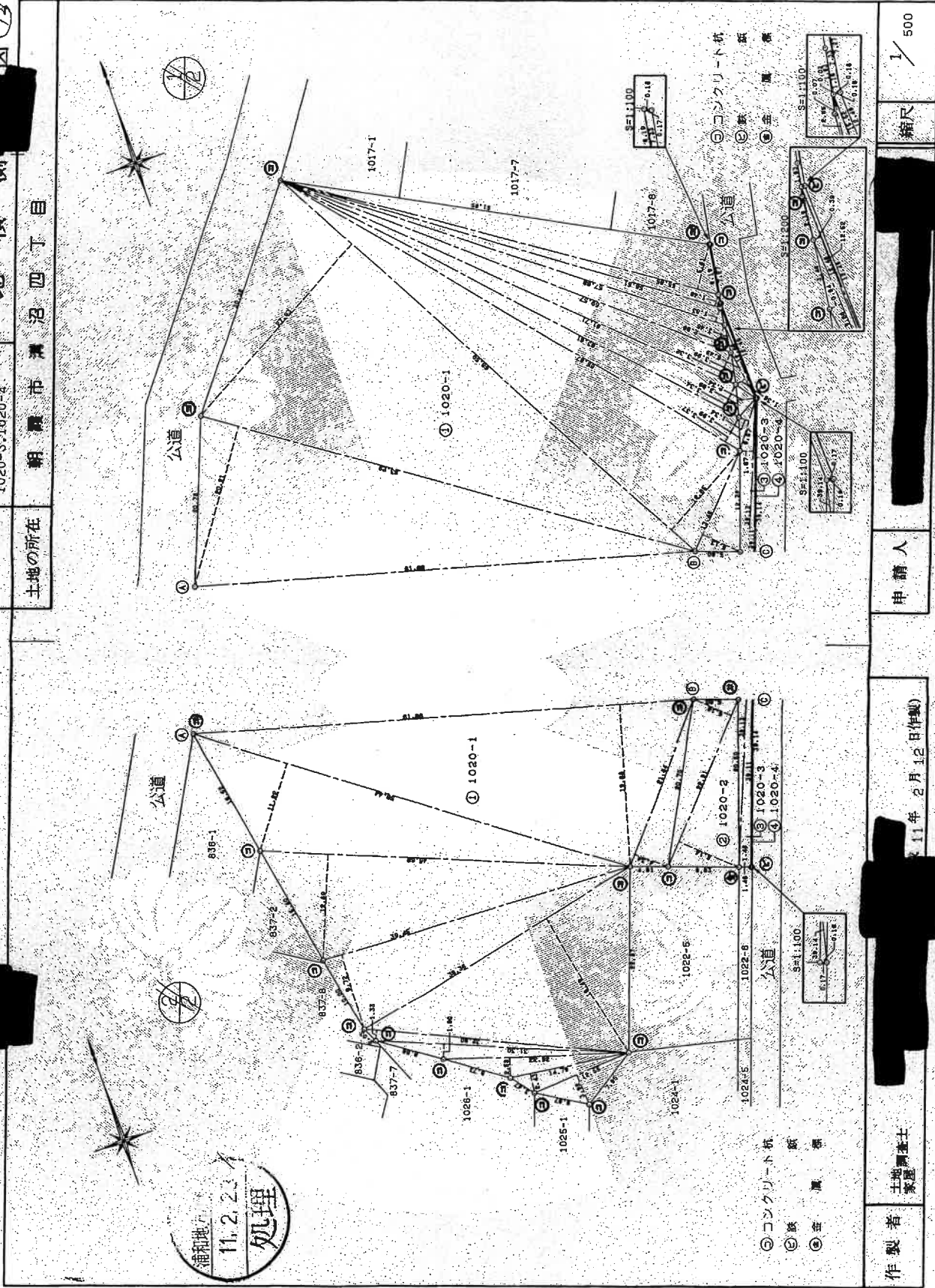
土地の所在

朝霞市清沼四丁目

地積測

図

1/2



作製者

土地調査士
家屋

平成11年 2月12日(作製)

申請人

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会印)

(2/3)

請求番号：33-2

0132162



図10-0

地番

1020-1, 1020-2
1020-3, 1020-4

地積測

土地の所在 朝霞市清沼四丁目

地番		1020-4	
NO	底辺	高さ	倍面積
④	39.14	0.16	6.2824
	39.14	0.18	7.0432
	12.52	0.17	2.1284
	12.52	0.18	2.2536
合計	7.35	0.18	1.3230
	7.33	0.17	1.2461
1/2			20.2587
地積			10.12935
			10.12

地番 1020-2			
NO	底辺	高さ	倍面積
②	22.21	8.14	180.7894
	22.21	5.16	114.6036
			295.3930
合計 1/2 地積			147.69650
			147.69

地番 1020-1			
NO	底辺	高さ	倍面積
①	12.55	3.92	49.1960
	14.79	2.43	35.9397
	22.92	2.58	59.1336
	31.30	1.90	59.4700
	32.80	1.33	43.6240
	38.36	19.49	747.6364
	21.84	4.34	94.7856
	39.45	9.72	383.4540
	45.69	12.89	588.9441
	56.44	11.22	633.2568
	61.88	19.88	1250.1744
	63.29	20.21	1279.0909
	68.59	27.93	1915.7187
	68.59	12.86	881.3815
	13.46	5.13	69.0498
	65.87	3.37	221.9819
	63.81	3.34	213.1254
	61.71	3.32	204.8772
	59.57	2.86	170.3702
	57.68	1.83	105.5544
	56.51	1.48	83.6348
	55.85	5.61	313.3185
合計			9383.7179
1/2 地積			4691.85895
			4691.85

地番 1020-3			
NO	底辺	高さ	倍面積
③	39.13	1.48	57.9124
	39.13	1.67	65.3471
	6.57	1.34	8.8038
	3.99	2.34	9.3366
	6.49	1.36	8.8264
	9.86	0.64	6.3104
	12.48	0.39	4.8672
	2.65	0.07	0.1855
	1.63	0.03	0.0489
			161.6363
合計 1/2 地積			80.81915
			80.81

作製者 土地調査士 家屋

年 2 月 12 日(作製)

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会利用紙)

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。
(そいたま地方建設局土木出張所保管)

令和6年10月3日 東京建設局

登記官

若月健

(10 枚目)

19493325 各階平面図

平成11.11.25

建物図面

家屋番号 清沼四丁目 1020番 1

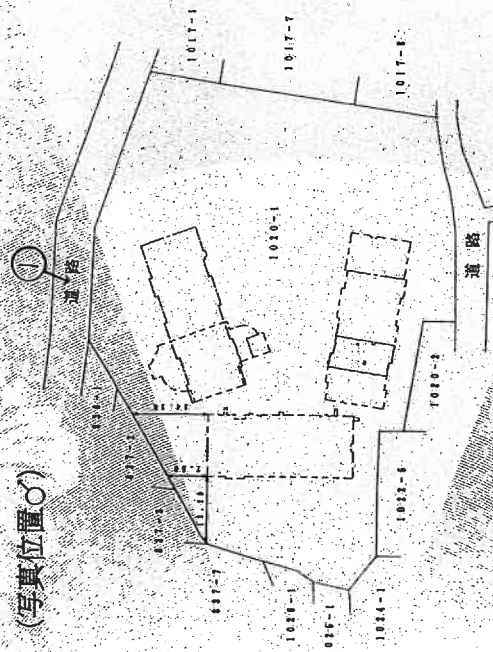
建物の所在 朝霞市清沼四丁目1020番地1

建物の番号 811

(写真位置○)

床面積			
2,400 x 0,300	=	720.00	
5,820 x 6,780	=	39,459.60	
5,820 x 2,120	=	12,338.40	
6,430 x 2,170	=	13,953.10	
2,410 x 0,420	=	1,012.20	
0,670 x 0,420	=	281.40	
0,300 x 0,300	=	90.00	
計		63,924.70	

床面積 63.924 m²



建物の有する部分 8 階

作製者

11月1日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/1000



①



②



③



④



⑤

令和 6 年(ケ)第 313 号
令和 6 年12月13日 現地調査
令和 7 年 1月 9日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
伊 勢 秀

物 件 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 朝霞市溝沼四丁目 1020番地1

建物の名称 リーフガーデンズルネ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 溝沼四丁目 1020番1の811

建物の名称 811

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 8階部分 63.91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 朝霞市溝沼四丁目1020番1

地 目 宅地

地 積 4691.85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 90万2897分の6704

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 14,280,000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 称 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 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 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線「朝霞台」駅の南方約1.2km(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートやマンションも見られるが、農地等の空地も残る、やや高低差のある住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m高度地区) 朝霞市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	4,691.85㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦(周辺は北向きに緩く下っている) 特になし
接面道路の状況	北西約8.4～9m舗装市道(建築基準法上の道路) 東約5～6m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記両市道の路面とほぼ等高である。 なお、符号1の土地のうち東側市道沿いの約2m幅の部分は、歩道として整備されている。	
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 ガス配管：あり 下 水 道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	a) 朝霞市の内水ハザードマップによれば、上記北西側市道において内水氾濫の履歴が見られる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リーフガーデンズルネ朝霞台
建物の用途	共同住宅 (居宅129戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成11年10月20日新築 経過年数 : 約25年 経済的残存耐用年数 : 約25年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造、10階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、自転車置場、オートロック、管理事務室
建物の品等	使用資材 : 普通 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : リーフガーデンズルネ朝霞台管理組合 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 8階 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(63.91㎡)
間 取 り	3LDK 南東側にバルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、杉柾プリント合板、その他 床 : フローリング、カーペット敷、畳敷 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 13,400円 (月額) 修繕積立金 : 6,830円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和6年12月3日現在) ※詳細については執行官の現況評価報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者が、住居として使用している。
特 記 事 項	a)洗面所のシンクが破損しており、交換は必須と認められる。 b)内壁の一部に損傷が見られる。

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
330,000	63.91	0.45	9,490,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数25年、経済的残存耐用年数25年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式) $25 / (25+25) \times (1-0.1)$

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
216,000	1.04	4,691.85	1.0	6,704/902,897	7,830,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 朝霞－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $206,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 101.5 \times 100 / 97 = 216,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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：画地条件等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し接面街路幅員で劣る。

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位及び二方で道路に接面する点、減価要因～形状やや不整

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

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
9,490,000	7,830,000	1.20	1.02	21,200,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：5階の南向き中間室を標準とした場合、階層別(8階)では優るが、位置別では開放部の方位において劣る。

II 収益価格の試算（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、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符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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,742,478円 (12.8%)	848,240円	5.9%	13,945,641円	0.854	11,909,577円 (87.2%)	13,650,000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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.854$$

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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	21,200,000	1.00	21,200,000
② 収 益 価 格	—		13,650,000
③調整後の価格(円)	20,400,000		

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 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
20,400,000	1.00	0.70	1.00		14,280,000

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した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

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 (朝霞-8)

所 在 : 朝霞市溝沼4丁目1005番19 「溝沼4-1-43」

価 格 : 206,000円/㎡

位 置 : 東武東上線「朝霞台」駅約1.5km(道路距離)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 110㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北東4m市道

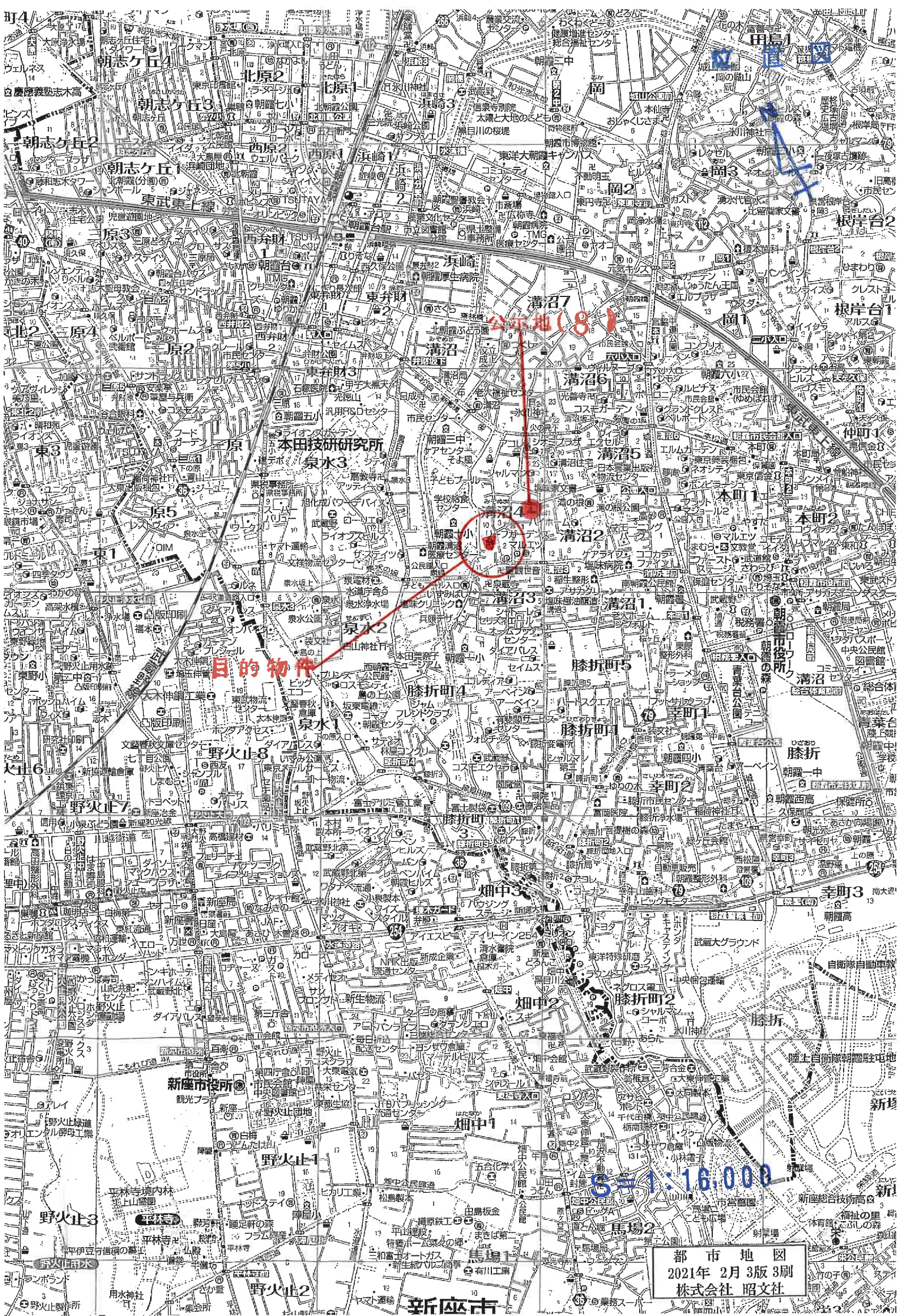
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

以 上



目的物件

1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社

イ 1016-14 ハ 1016-3 ホ 1017-4 ト 1016-17 ニ 1000-51 ヘ 992-3
ロ 1016-15 ヒ 1016-5 ヘ 1016-19 チ 1016-20 ホ 1000-7 ニ 991-3

公 図 写



(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	朝霞市溝沼四丁目				地 番	1020番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 記 号 座 番 号 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 記 事 項	

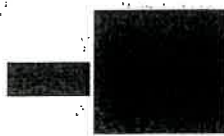
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)

令和6年10月3日
東京法務局

請求番号：33-1
(1/1)

登記官



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成11年2月23日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま地方事務所志木出張所管轄)
令和6年10月3日 東京地務局

登記官

0132160



前1020

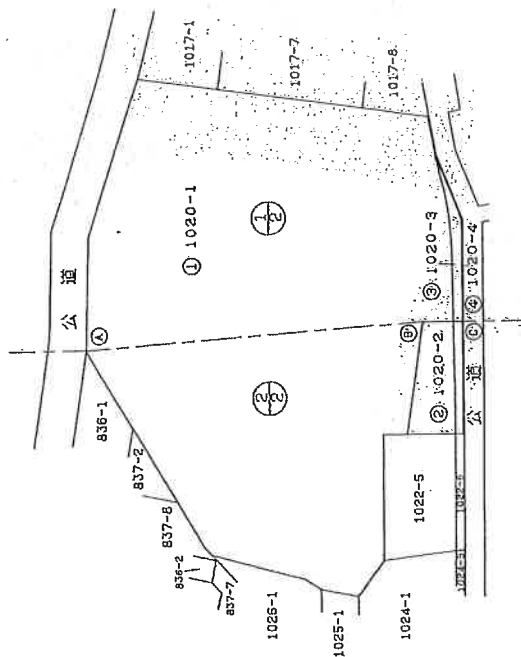
1020-1, 1020-2
1020-3, 1020-4

地番

土地の所在 朝霞市溝沼四丁目

所在地 地積測量

全図



作製者

土地調査士
家題

7
1年2月12日(作製)

申請人

縮尺

1/1000

(東京土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成11年2月23日

013151

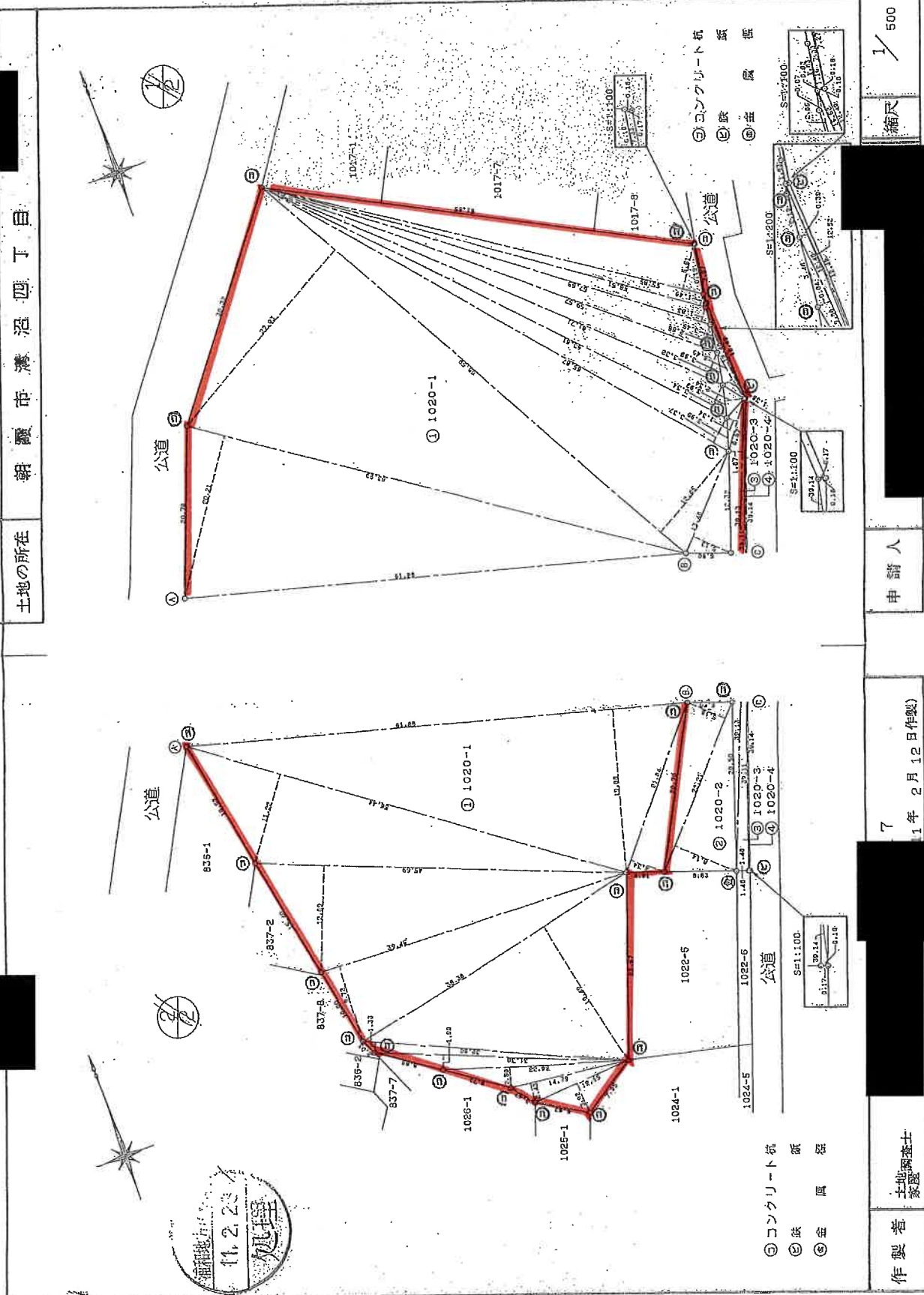
前 1020

地 址	番 号
	1020-1, 1020-2
	1020-3, 1020-4

朝鮮國慶市總司令部

地積汎

地積汎



土地調查士
著作

7 年 10 月 10 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百

請求番号：33-2

(2/3)

A3をA4に縮小コピー

0132102



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(さいたま市地方事務局長 署名)

令和6年10月3日

さいたま市地方事務局長 署名

登記簿

前1020

1020-1, 1020-2
1020-3, 1020-4

地 番

土地の所在 朝霞市 溝沼 四十丁 目

地 番 1020-4		
NO	底辺	高さ
④	39.14	0.18
	39.14	0.18
	12.52	0.17
	12.52	0.18
合計		
1/2	7.35	0.18
地積	7.33	0.17

地 番 1020-2		
NO	底辺	高さ
②	22.21	8.14
	22.21	5.18
	22.21	5.18
	22.21	5.18
合計		
1/2	22.21	5.18
地積	22.21	5.18

地 番 1020-1		
NO	底辺	高さ
①	12.55	3.92
	14.79	2.43
	22.92	2.58
	31.30	1.90
	32.80	1.55
	38.36	1.49
	21.84	4.34
	39.45	6.72
	45.69	12.89
	56.44	13.22
	61.88	19.88
	63.29	20.21
	68.59	27.33
	68.59	12.85
	13.46	5.43
	65.87	3.37
	63.81	3.34
	61.71	3.32
	59.57	2.86
	57.68	1.83
	56.51	1.48
	55.85	1.51
合計		
1/2	12.55	3.92
地積	12.55	3.92

地 番 1020-3		
NO	底辺	高さ
③	39.13	1.48
	39.13	1.67
	6.57	1.34
	3.99	2.34
	6.49	1.36
	8.86	0.64
	12.48	0.39
	2.65	0.07
	1.83	0.03
	1.83	0.03
合計		
1/2	39.13	1.48
地積	39.13	1.48

作製者 土地調査士 家屋

年 2 月 12 日 (作製)

申請人

縮尺

1/

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3をA4に縮小コピー

