

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 7 月 29 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 3 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 9 月 17 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 9 月 8 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 9 月 12 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 7 月 29 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 新座市北野二丁目 3 0 1 番地

建物の名称 ベルポート志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野二丁目 3 0 1 番の 1 5

建物の名称 2 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 1 . 7 9 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 新座市北野二丁目 3 0 1 番

地 目 宅地

地 積 1 1 3 4 . 0 0 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 1 万 3 4 0 0 分の 2 9 5 4



物件明細書

令和 7年 6月19日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

- ## 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】

本件所有者及びBが占有している。B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。ただし、本件請求債権及び配当要求債権はその一部である。

《 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 新座市北野二丁目 301 番地

建物の名称 ベルポート志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野二丁目 301 番の 15

建物の名称 208 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 51.79 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 新座市北野二丁目 301 番

地 目 宅地

地 積 1134.00 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 11 万 3400 分の 2954



令和 6 年(ヌ)第 122 号
令和 7 年 1 月 21 日受理
令和 7 年 3 月 24 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 新座市北野二丁目 3 0 1 番地

建物の名称 ベルポート志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野二丁目 3 0 1 番の 1 5

建物の名称 2 0 8 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 1 . 7 9 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 新座市北野二丁目 3 0 1 番

地 目 宅地

地 積 1 1 3 4 . 0 0 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 1 万 3 4 0 0 分の 2 9 5 4



(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	埼玉県新座市北野二丁目11番15号 ベルポート志木208号室			
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 ☐ 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 上記の者らが本建物を動産類を置いた状態で占有している ☒ 「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 15,160円 修繕積立金 16,290円 円 円 円		令和7年1月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成26年7月分～令和7年1月分 計2,959,626円 ☒ 遅延損害金がある 計1,654,030円	
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社 川越支店			
その他の事項	別紙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	別紙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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号			
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

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 動産類を置いた状態	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
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	
契約等		☐ 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 本件建物内は動産類が散乱した状態で山積しており、床や壁の一部については損傷の有無について確認することができなかった。
- 2 本件土地に隣接する地番３８９番の目的外土地は、新座市が所有する公衆用道路である。
- 3 本件土地には家屋番号北野二丁目３０１番の３９（変電室）、同番の４０（管理人室）、同番の４１（自転車置場）、同番の４２（ゴミ置場）の各規約設定共用部分の建物がある。

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

執行官の意見

■ 本件建物の1階集合ポストの投函口はガムテープで塞がれており、同建物の電気及びガスの供給は停止されていた。同建物内は動産類が散乱して山積しており、水回りが乾燥している状況から住居としての使用は窺われなかった。

同集合ポスト、同建物玄関ドアポスト及び同建物内にはA（債務者）宛ての郵便物が多数存在し、同建物内にはB（占有者）宛ての郵便物も存在した。

同ABに対してそれぞれ占有関係の照会書を郵送したが、Aから回答は無く、Bに対する照会書はあて所に尋ねあたらないという理由で戻ってしまい、照会することができなかった。

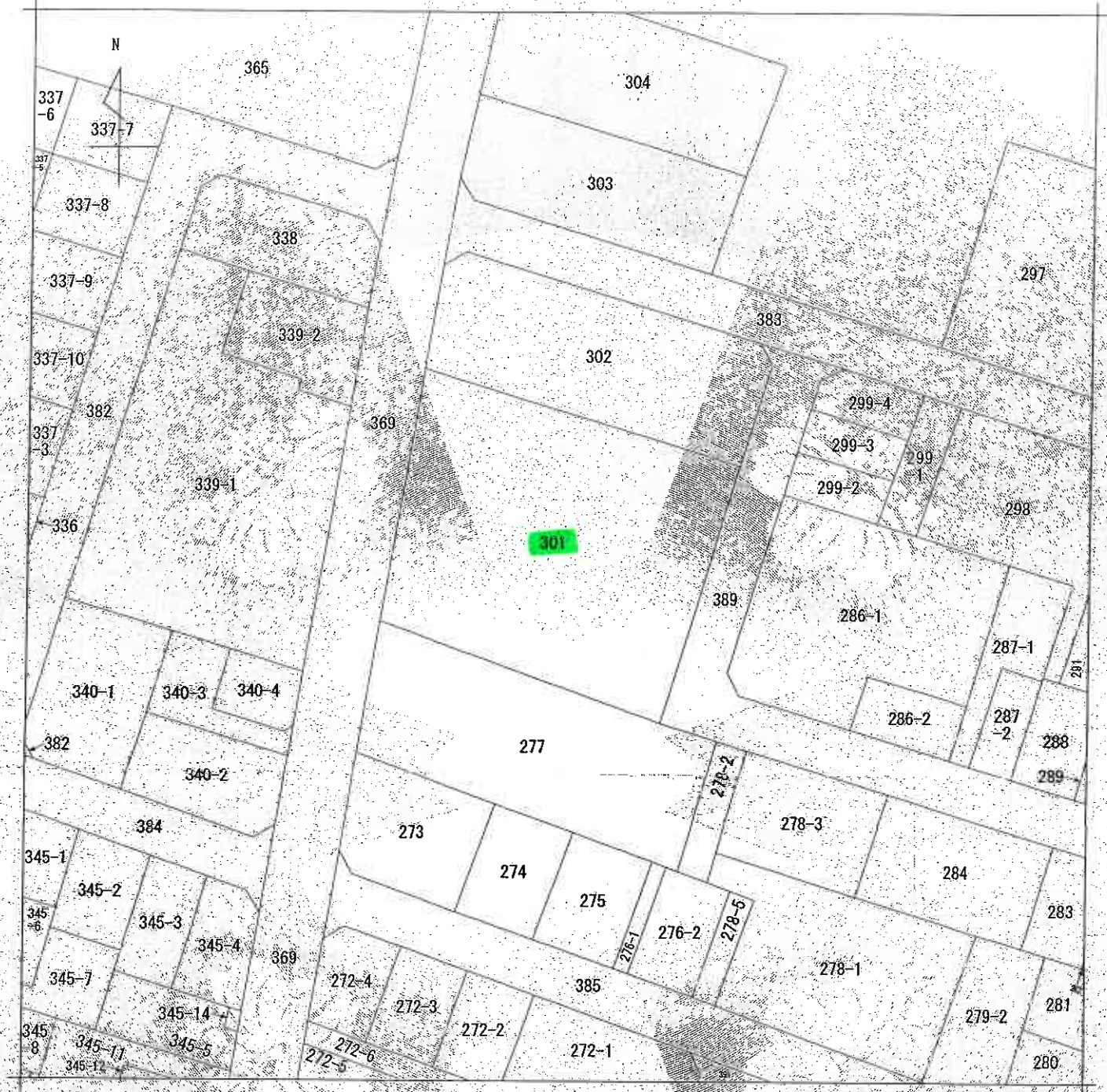
同Bの名字は同Aと同じであることから、同Bは同Aの占有補助者と見ることも考えられたが、同ABから何ら回答が得られないので、同Bを占有者と認め、同建物はABが動産類を置いた状態で共同して占有していると認めた。

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
7年1月23日(木) 16:50-17:00	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
7年1月29日(水) 14:30-14:40	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7年2月3日(月) 11:00-11:05	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
7年2月6日(木) 16:15-16:25	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等
7年2月17日(月) 12:20-13:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年2月27日(木) 13:50-14:05	郵便	A(債務者)及びB(占有者)に対する照会書作成, 送付
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 7年 2月17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



(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。

地番区域見出し
北野2丁目

請求部	所 在	新座市北野二丁目				地 番	301番			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年5月16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。

A3判をA4判に縮小

令和6年11月1日

さいたま地方事務局志木出張所

地図整理番号：M18525

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成5年3月12日

1113546

各階平面

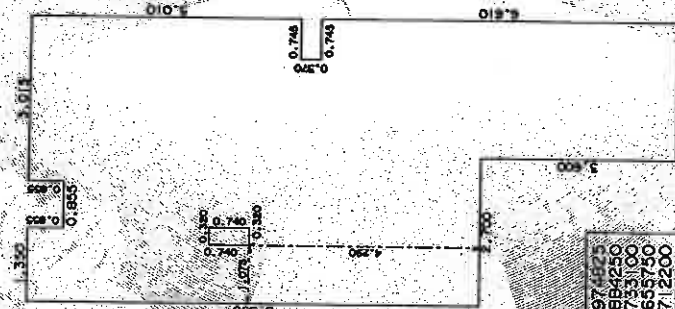
建物各階平面図

家屋番号 北野二丁目301-15

建物の所在 新座市北野二丁目301番地

建物の存する部分2階
建物番号208号

(写真位置)



A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士
家屋

5年2月23日(作製)

縮尺 1/100

申請人

縮尺 1/500

(埼玉県家屋調査士会)

地図整理番号：M18524

(8 枚目)

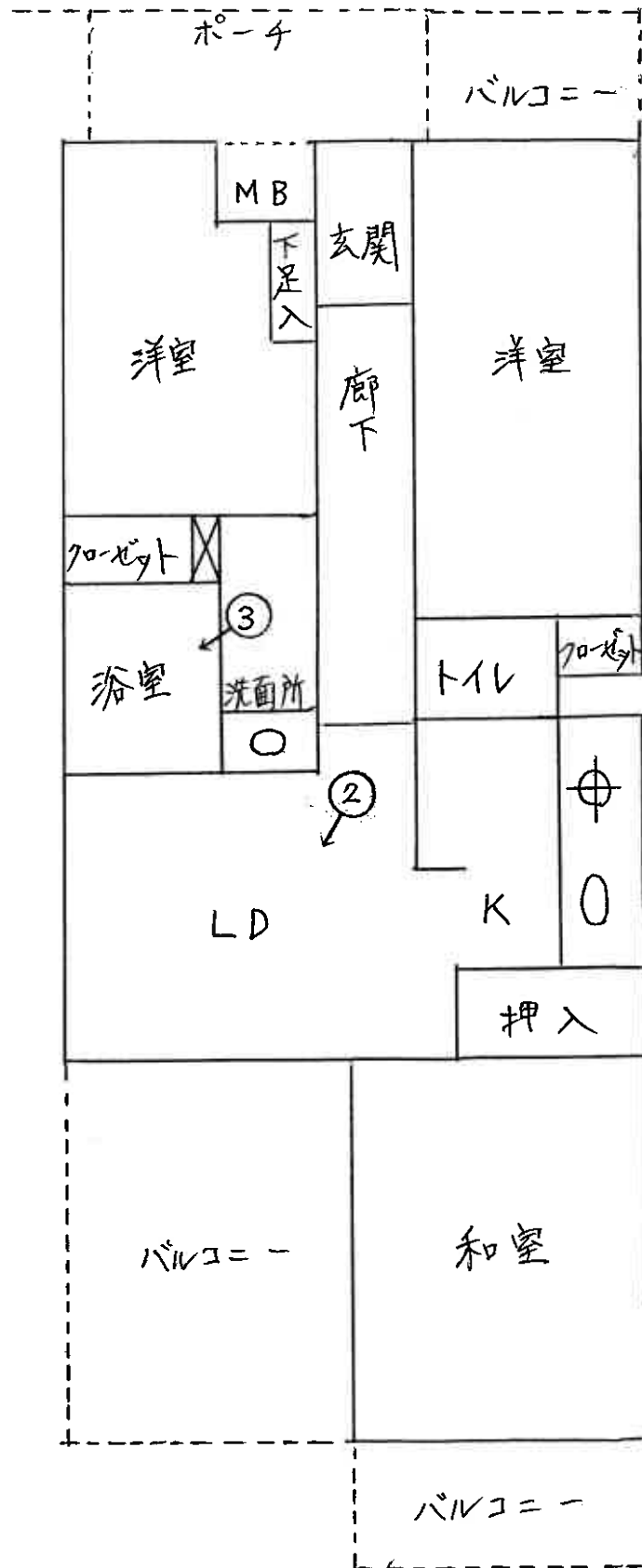
これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和6年11月1日 さいたま市地方事務局長 木田 隆夫

登記簿

建物見取図



(写真位置♂)



①



②



③



(10 枚目)

令和6年(ヌ)第 122号
令和7年 2月17日 現地調査
令和7年 4月14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 新座市北野二丁目 301番地

建物の名称 ベルポート志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 北野二丁目 301番の15

建物の名称 208号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 51.79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 新座市北野二丁目301番

地 目 宅地

地 積 1134.00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 11万3400分の2954

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 10,640,000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 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 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「志木」駅の南西方約1.3km(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・アパート・マンションのほか病院も見られる住宅地域で、街路は比較的整然と配置されている。なお、目的物件が接面する西側市道は、車両の通行量が比較的多い。	
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(絶対高さ制限25m) 新座市景観計画・景観条例
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	1,134.00㎡ ほぼ整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	西約8m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当) 東約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当) ※上記両市道とはほぼ等高に接面するが、西側市道からの出入りはなされていない。	
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	※特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルポート志木
建物の用途	共同住宅 (総戸数 38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5年2月24日新築 経過年数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 約18年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根 : コンクリート屋根 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、自転車置場、管理事務室はあるが、駐車場及びオートロックはない。
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 : ベルポート志木管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング株式会社 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	a) 建物への出入り口は東側市道面に設けられており、西側からの出入りはできない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 2階 主要開口部の方位 : 南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(51.79㎡)
間 取 り	3LDK 南側にバルコニー、北側の一部にもバルコニーがある。
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス貼り、化粧石膏ボード、その他 床 : 畳敷、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※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 : 15,160円 (月額) 修繕積立金 : 16,290円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年1月31日現在) これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	建物所有者A及び同姓と思われるBが、大量の動産類を残置したまま、住居として使用している。
特 記 事 項	a) 上記Bによる占有権原や占有開始時期等は何れも不明である。 b) 室内には大量の動産類が山積されており、内壁面の一部及び床面のほぼ全てが視認し得ない状況にある。

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	51.79	0.31	5,300,000

※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32年、経済的残存耐用年数18年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－15%

(計算式) $18 / (32 + 18) \times (1 - 0.15)$

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
244,000	1.05	1,134.00	1.0	2,954/113,400	7,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 新座－2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $256,000\text{円}/\text{㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 99 = 244,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(道路接面方位)等を考慮した。

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

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位、二方で道路に接面する点
減価要因～なし

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
5,300,000	7,570,000	1.20	1.02	15,750,000

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 : 3階で南側にバルコニーがある中間室を標準とした場合、階層別(2階)では劣るが、位置別では南東の角部にあること等から優る。

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	
1,136,246円 (11.2%)	630,000円	5.8%	10,536,207円	0.8565	9,024,261円 (88.8%)	10,160,000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

$$1 \div (1 + 5.3\%)^3 = 0.8565$$

- 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	15,750,000	1.00	15,750,000
② 収 益 価 格	—		10,160,000
③調整後の価格(円)	15,200,000		

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
15,200,000	1.00	0.70	1.00		10,640,000

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。なお、滞納管理費等の請求債権相当額は配当での償還が見込まれることから、その減価は不要とした。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

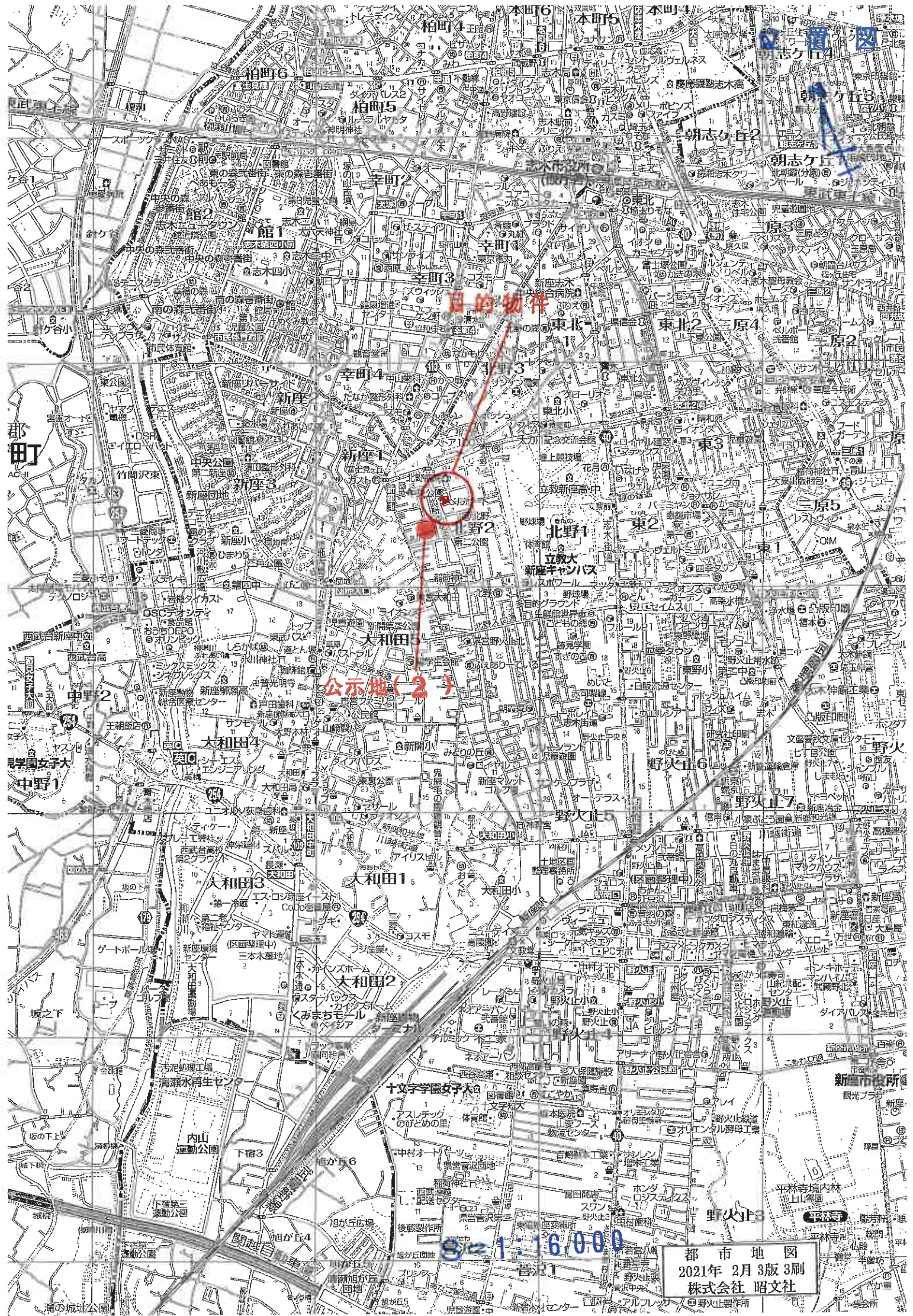
地価公示価格 (新座ー2)
所 在 : 新座市北野2丁目341番3 「北野2ー10ー23」
価 格 : 256,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「志木」駅約1.6km(道路距離)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南6m市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、アパートが多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

以 上



目的物件

公示地(2)

1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社



(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。

地番区域見出し
北野2丁目

請求部	所在	新座市北野三丁目			地番	301番		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年5月16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11月1日
さいたま地方法務局志木出張所
登記官

地図整理番号：M18525
(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成5年3月12日

1113546

圖
面
平
階
各

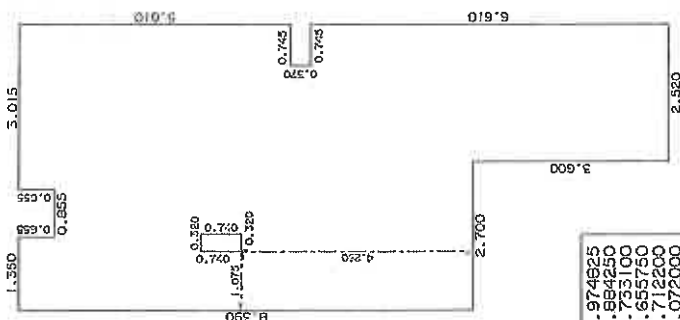
房屋番号 北郷二丁目301-15

圖面
圖面
物階
建各

新座市北野二丁目301番地

産物の存する部分2階.

建物番号208号



数
理
史

0.655	× 3.015	=	1.974325
0.655	× 1.350	=	0.884250
4.355	× 5.220	=	22.733100
0.370	× 4.475	=	1.655750
3.010	× 5.220	=	15.712200
3.600	× 2.520	=	9.072000
0.740	× 0.320	=	-0.236800
合計			51.795325
除面積			51.79 m ²

$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$
$$0.655 \times 3.015 = 1.974825$$

省製得

人 壽 母

縮尺 1/100

縮尺 $\frac{1}{500}$

5年2月23日作製)

（紙）

地圖類型番号:M18524

A3をA4に縮小コピー