

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 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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12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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12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11月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,960,000 10,368,000		2,592,000	94,015	14,516
					</



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市畑中一丁目 6219番地1

建物の名称 グランシエロ朝霞台シエナの丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 6219番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.74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 新座市畑中一丁目6219番1

地 目 宅地

地 積 4088.45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 784447分の7130



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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

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】

B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 新座市畑中一丁目 6219番地1

建物の名称 グランシエロ朝霞台シエナの丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 6219番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.74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 新座市畑中一丁目6219番1

地 目 宅地

地 積 4088.45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 784447分の7130



令和 7年(ケ)第 158号
令和 7年 7月17日受理
令和 7年 9月 9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 新座市畑中一丁目 6219番地1

建物の名称 グランシエロ朝霞台シエナの丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 6219番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.74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 新座市畑中一丁目6219番1

地 目 宅地

地 積 4088.45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 784447分の7130



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	埼玉県新座市畑中一丁目10番6-902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 ☐ 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 管理費 8,400円 修繕積立金 14,830円 自転車置場使用料 100円 バイク置場使用料 450円 自治会費 200円	令和 7 年 8 月 1 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年6月分～7年8月分 計 720,200円 上記滞納額には、来客用駐車場使用料、 役員免除協力金、違約金（弁護士費用） 含む ☒ 遅延損害金がある 計 31,396円	
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社		
その他の事項			
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		
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 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■A(債務者兼所有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和3年ころ	
最初の契約等	契約日	令和3年ころ	
	期間	令和3年ころから □ 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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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 本件土地には家屋番号6 2 1 9番1 (ゴミ置場 電気室), 家屋番号畑中一丁目6 2 1 9番1の1 1 2 (物置), 同番1の1 1 3 (物置)の各規約設定共用部分の建物がある。
- 2 本件土地に隣接する地番6 2 1 9番2, 同番3の各目的外土地は, いずれも新座市が所有する土地であり, 現況は公衆用道路である。

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

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)	本件建物は私の元妻であるBが住居として使用していると思いますが、確かめていないので分かりません。 私は同建物を使用していません。同建物の玄関の鍵を所持していませんので、同建物内に入ることはできません。 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1階集合ポスト内及び同建物内にはB（占有者）宛ての郵便物や同人名義のキャッシュカード等が存在し、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。

なお、同建物立入調査時に同B宛てに占有関係照会書を差し置いたが、回答は無い。

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7月24日(木) 11:45-11:55	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7月29日(火) 8:20-8:30	郵便	A(債務者兼所有者)に対する照会及び現況調査協力依頼書作成、送付
7年7月30日(水) 16:35-16:47	電話、ファクシミリ	管理費等照会、照会書送信
7年8月2日(土) 17:13-17:58	電話	上記Aから聴取、送付した照会及び現況調査協力依頼書について説明
7年8月15日(金) 9:56-10:18	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8月29日(金) 15:40-16:46	目的物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行 占有関係照会書差置
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。

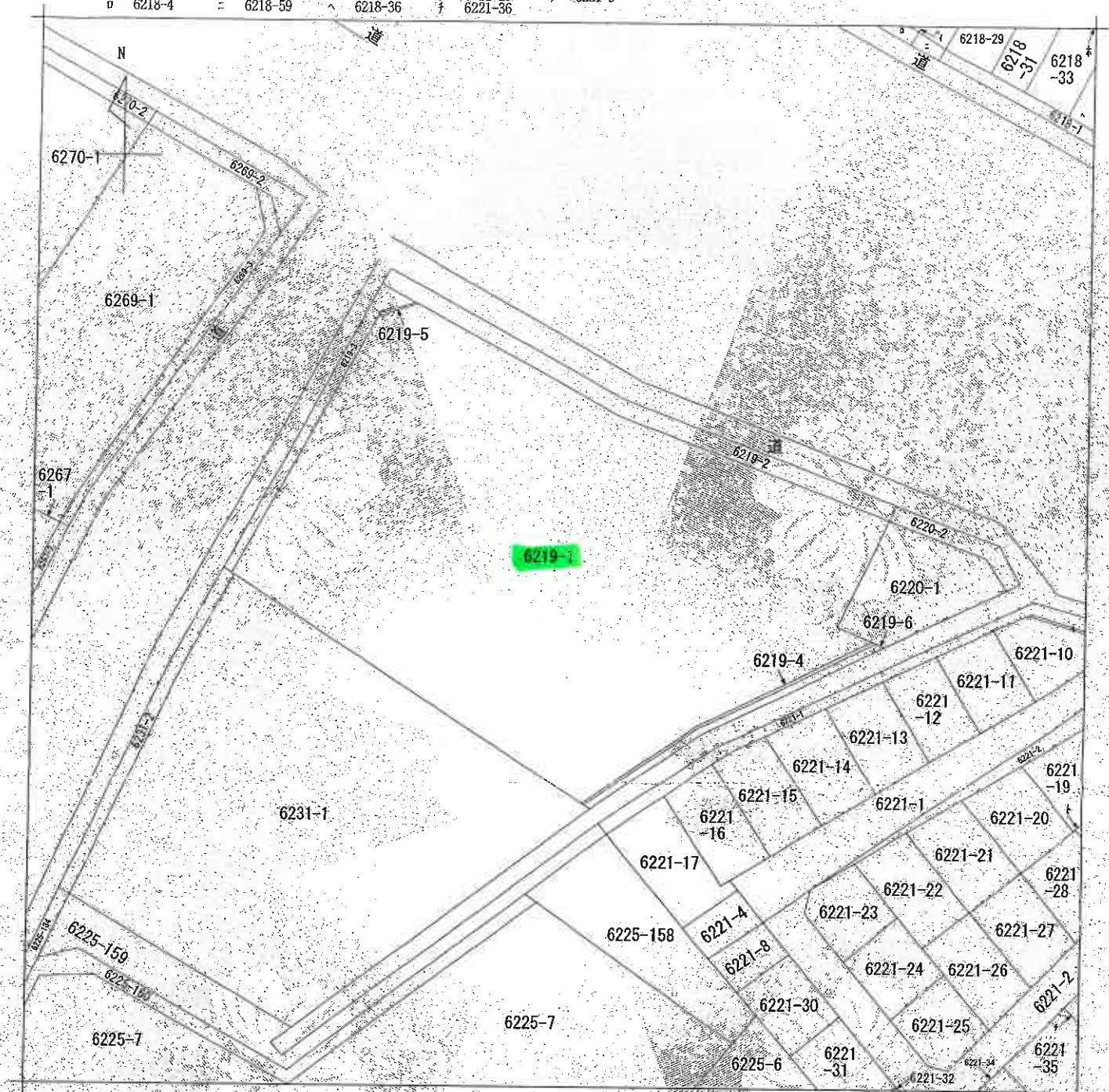
☒ 令和 7年 8月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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 6218-23 ハ 6216-39 ホ 6218-32 ト 6221-29 ニ 6221-9
ロ 6218-4 ヒ 6218-59 ヘ 6218-36 テ 6221-36



(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	新座市畑中一丁目			地番	6219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		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

登記官

整理番号：H46364-1

(1/1)

(8 枚目)

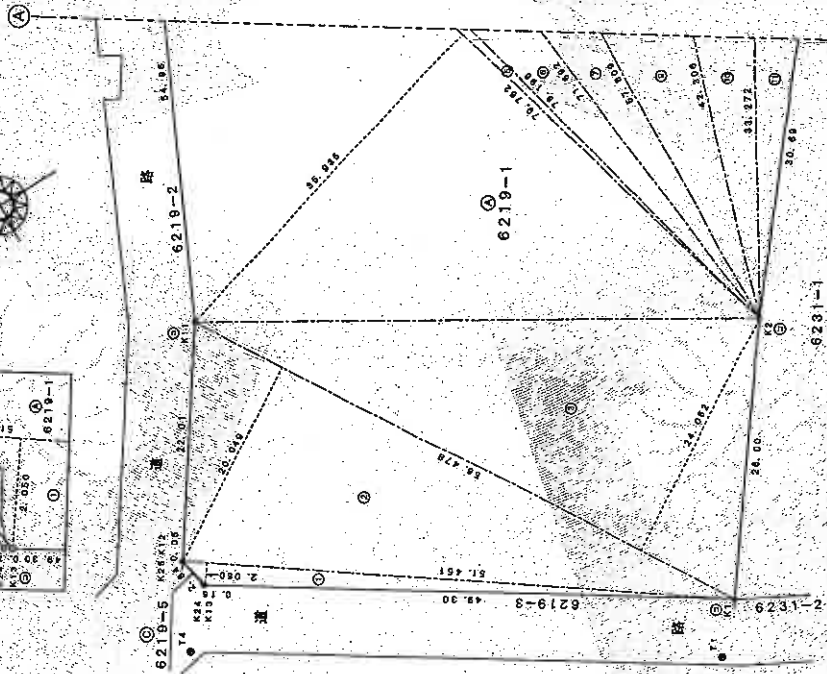
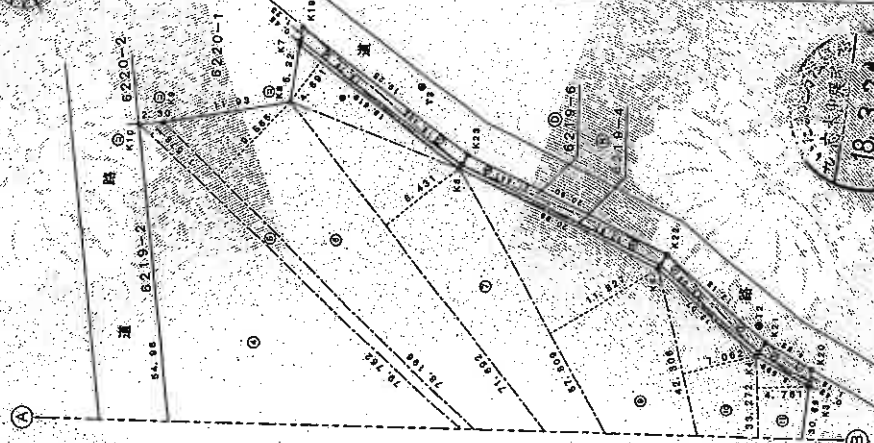
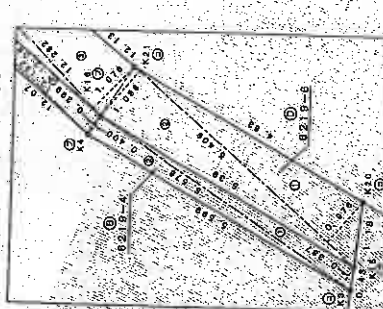
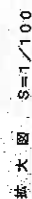
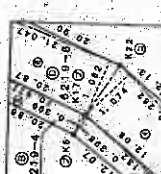
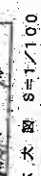
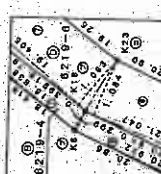
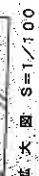
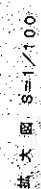
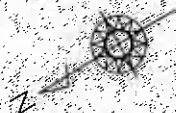
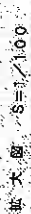
A3判をA4判に縮小

0740784

地積測量図

地 址	番 号
	6219-1, -4
	-5, -6

土地の所在
新座市畑中一丁目



凡例	
(1) 石	境界線の石
(2) コンクリート柵	境界線の柵
(3) プラシタルクサ	境界線の草
(4) 金属柱	境界線の柱
(5) 金属線	境界線の線
(6)	印

作 成

士地家屋調査士

平成18年 3月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人譜

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

これは國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7年5月12日 東京法務局新堀出張所

令和7年5月12日

東京法務局新宿出張所

發售品目

(9 枚目)

整理番号: H46364-2

$$\frac{(1/2)}{}$$

製品種

(10 枚目)

$$\overline{(2/2)}$$

A3判をA4判に縮小

凡例	⑤ 石	⑥ 石	⑦ コンクリート杭	⑧ プラスチック杭	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	⑲ 金	⑳ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金	㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金	㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金
----	-----	-----	-----------	-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作成者

土壌客観調査士

(平成18年 3月15日作成)

(平成18年 3月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

加尺

地積測量図

地 番	6219-1, -4 -5, -6
-----	----------------------

土地の所在

求積表

地 區	82-19-1	基 址	基 石	塔 面	備 註
①	1,451	2,050	105,47,8550		
②	56,478	20,048	1132,327,422		
③	55,478	24,052	1358,408856		
④	79,782	35,835	2889,24,470		
⑤	79,782	1,678	183,040636		
⑥	78,156	9,595	747,944740		
⑦	71,992	8,431	604,43,252		
⑧	18,819	4,691	87,341729		
⑨	57,609	11,827	683,707013		
⑩	42,306	7,092	298,764372		
⑪	33,372	4,711	136,407992		
合 計			8178,900682		
合 計 附 屬			4088,4503910		
			4088,4503910		

地 号	生 辺	高 さ	倍 面 積
①	5.578	0.387	2.158688
②	5.599	0.400	2.238600
③	12.132	0.399	4.840668
④	12.132	0.398	4.828598
⑤	20.932	0.398	8.347878
⑥	20.922	0.399	8.347878
⑦	18.638	0.399	7.516362
⑧	18.638	0.395	7.431010
合 計			45.720618
合 計		倍 面 積	22.9603090
		地 積	22.86 坪

記号	④	③	②	①
重さ	2,087g	3,000	0.037	
高さ				
面積	0.108819	0.354000	0.460819	0.2304095
合計				
延床面積				

地 區	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	合 計	合 計	總 量	面 積	備 註
符 泉	5,409	5,409	0.978	5,409	1.088	5,278,134							
①	5,409	5,409	0.978	5,409	1.088	5,278,134							
②	12,282	12,282	1.078	12,282	1.078	13,239,996							
③	21,047	21,047	1.074	21,047	1.074	13,190,668							
④	21,047	21,047	1.082	21,047	1.082	22,772,954							
⑤	21,047	21,047	1.084	21,047	1.084	22,814,948							
⑥	19,405	19,405	0.931	19,405	0.931	21,015,615							
⑦	19,405	19,405	0.931	19,405	0.931	21,015,615							
⑧	19,405	19,405	0.957	19,405	0.957	20,511,085							
合 計						124,709,842							
合 計						124,709,842							
總 量						132,354,774.0							
面 積						102.36							

総合計画表	4173.89	m
-------	---------	---

18, 3, 24 登記

登記年月日 平成19年11月16日

1177937

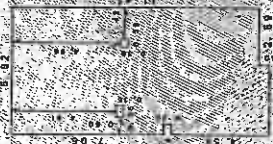
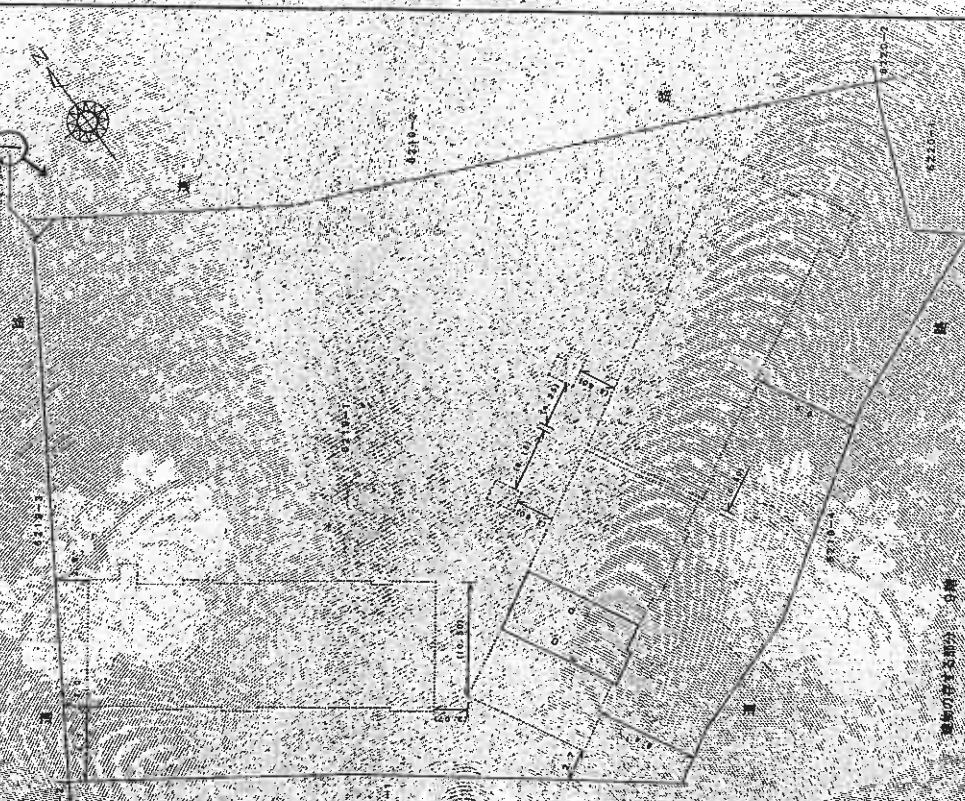
各階平面図

家屋番号 畑中一丁目
6219番1の902

建物図面

建物の所在 新座市畑中一丁目6219番地1

(写真位置)



中継点

5.82	x	7.05	-	41.0310
5.34	x	0.36	-	1.5690
5.42	x	4.05	-	23.5710
3.45	x	0.80	-	1.9150
-0.55	x	0.36	-	0.1620
-0.58	x	0.36	-	0.1440
			計	107.7481

柱面積 67.74 m²

A3判をA4判に縮小

作成者

土地管理調査士

縮尺 1/250

平成19年11月16日

申請人

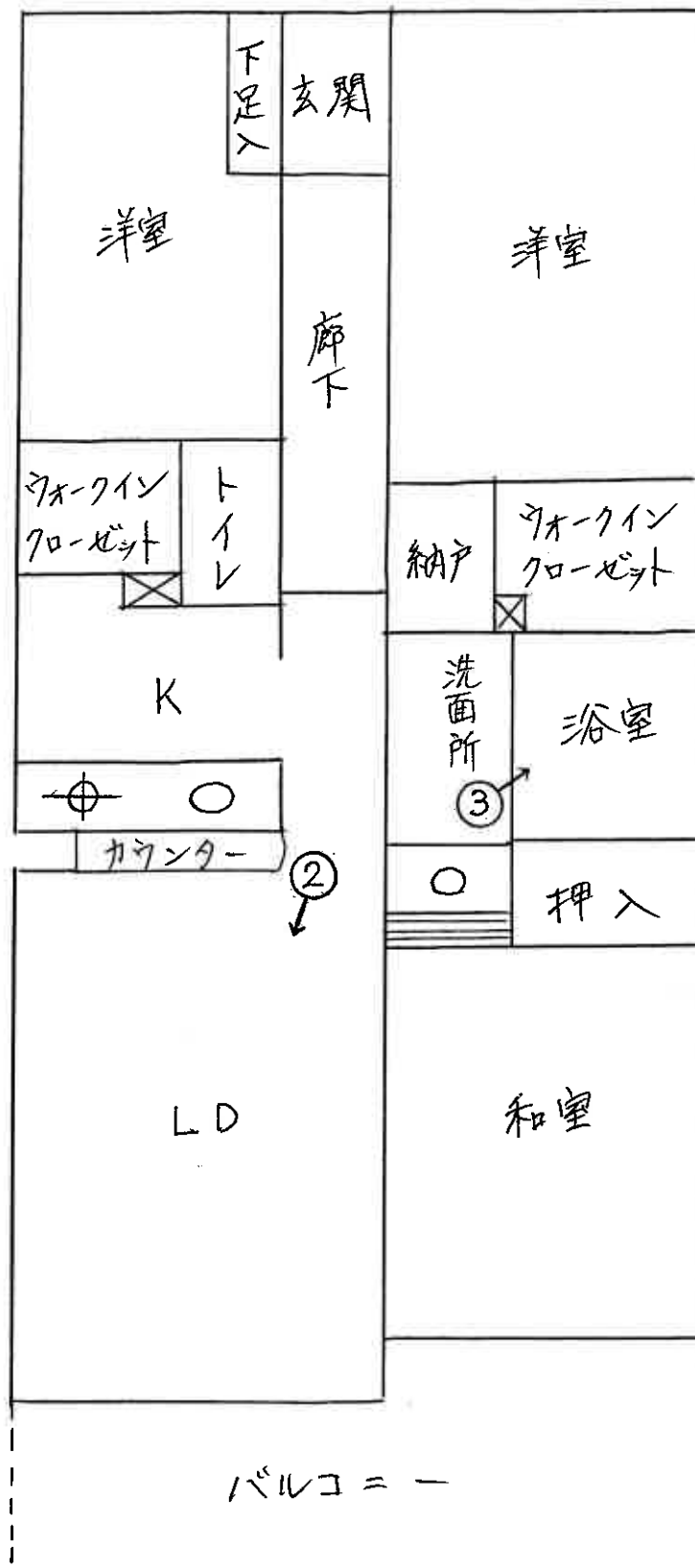
縮尺 1/500

(// 枚目)

建物見取図



(写真位置○)



(12 枚目)



①



②



③

令和 7 年（ケ）第 158 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 26 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
松 本 竜 一 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市畑中一丁目 6219番地1

建物の名称 グランシエロ朝霞台シエナの丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中一丁目 6219番1の902

建物の名称 902

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 67.74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 新座市畑中一丁目6219番1

地 目 宅地

地 積 4088.45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 784447分の7130



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 2, 9 6 0, 0 0 0 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 5 8 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	東武東上線「朝霞台」駅の南西方約2,800m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、マンション、アパート、駐車場等が混在する地域である。	
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種住居地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	4,088.45㎡ ほぼ台形 平坦 特になし
接面道路の状況	北西約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南東約4.8m舗装市道(建築基準法上の道路)とほぼ等高～約1.5m高	
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	本件土地には家屋番号6219番1(ゴミ置場電気室)、家屋番号畑中一丁目6219番1の112(物置)、同番1の113(物置)の各規約設定共用部分の建物がある。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランシエロ朝霞台シエナの丘
建物の用途	共同住宅 (総戸数101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）：平成19年10月26日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約32年
構造	鉄筋コンクリート造、15階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理事務室 駐車場、駐輪場
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：グランシエロ朝霞台シエナの丘管理組合 管理会社：大和ライフネクスト(株) 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	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：9階 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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、その他 床：フローリング、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	普通
管 理 費 等	管 理 費：8,400 円（月額） 修繕積立金：14,830 円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年8月1日現在） ※その他の費用等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	使用借人が居宅として利用している模様である。
特 記 事 項	なし

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	67.74	0.51	11,400,000

※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：

経過年数約18年、経済的残存耐用年数約32年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $32 / (18 + 32) \times (1 - 0.2)$

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
147,000	1.00	4,088.45	1.0	7,130/784,447	5,460,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 新座-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 156,000\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/100 & \rightleftharpoons & 147,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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：公示地等の所在する地域と対象地域は格差無しと判断した。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
11,400,000	5,460,000	1.2	1.01	20,430,000

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：8階南東中間部屋を標準とし、階層別(9/15階)・位置別(南東向き中間部屋)効用比等を考慮した。

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					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	複 利 現 価 率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(6.0%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
1,940,871	725,040	6.5	10,819,828 円	0.8396	9,084,328	11,030,000 円
(17.6 %)					(82.4 %)	(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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396$$

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算定された。

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、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	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	20,430,000	1.00	20,430,000
② 収 益 価 格	——		11,030,000
③調整後の価格	19,490,000		

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
19,490,000	1.0	0.7	0.95		12,960,000

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。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

基準地価格 (新座-2)
所 在 : 新座市畑中1丁目6082番27「畑中1-8-34」
価 格 : 156,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「朝霞台」駅約3,000m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 100㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南6.0m市区町村道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に倉庫等が見られる郊外の住宅地域

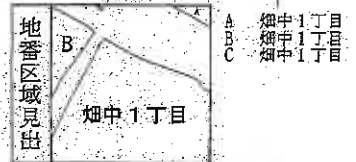
第7 附属資料

- 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





(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	新座市畑中一丁目				地番	6219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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年5月12日

東京法務局新座出張所

登記官

整理番号: H46364-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：平成18年3月24日

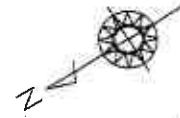
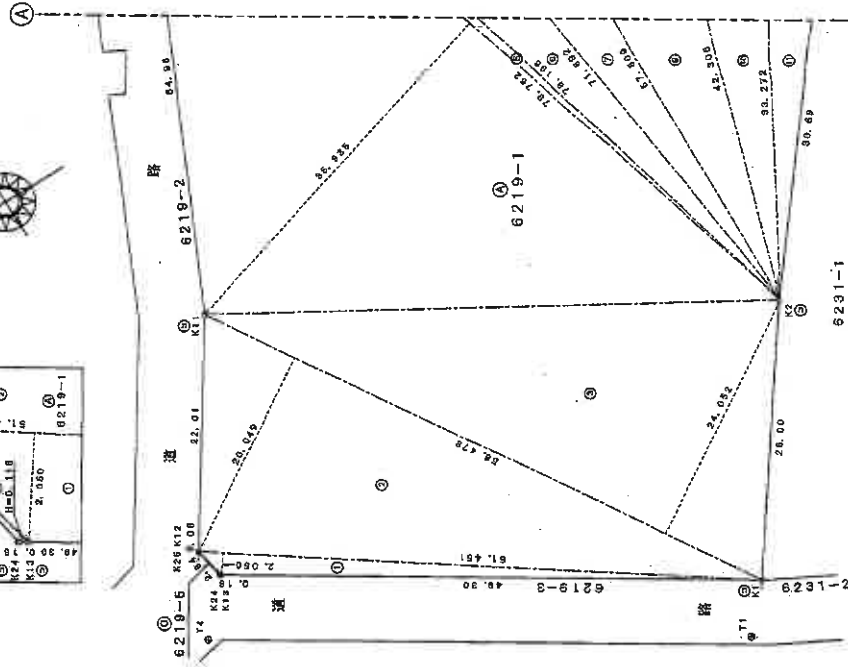
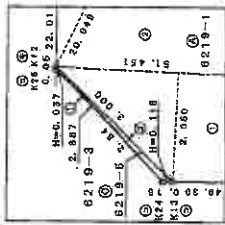
0740784

地積測量図

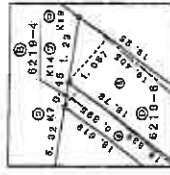
地番 6219-1.4
-5, -6

土地の所在 新座市畑中一丁目

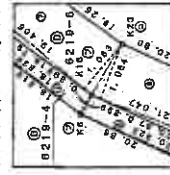
拡大図 S=1/100



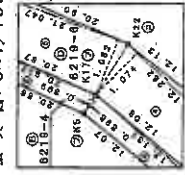
拡大図 S=1/100



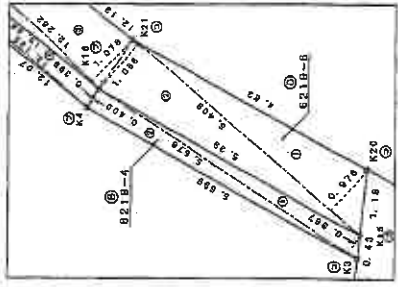
拡大図 S=1/100



拡大図 S=1/100



拡大図 S=1/100



凡例	記号	境界の表示	境界線の種類	境界線の色
①	石	境界線	① 金属板	① 刻印
②	コンクリート杭	境界線	② 金属杭	② 刻印

作成者

(平成18年 3月15日作成)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

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志木出張所)

令和7年5月12日

東京法務局新座出張所

登記官

登記年月日：平成19年11月16日

（これは図面に記号されている内容を証明した図面である。
（さいたま市方法庫局 志木出張所管轄）
令和7年5月12日 東京近畿局新築出張所 登記官

各階平面図

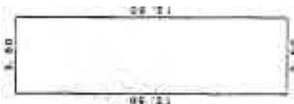
1177964

家屋番号 6219番1

建物図面

建物の所在 新座市畑中一丁目6219番地1

19.11.16



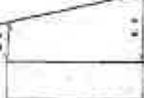
求積表

3.00 x 12.50

43.75 x 43.75

床面積

43.75



6218-4

6220-1

A3をA4に縮小コピー

作成者

10月31日作成

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

整理番号：H46364-3