

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」の口の
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 8年 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 8年 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 8年 7月 8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 8年 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 8年 5月26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 戸田市笹目北町 4番地7

建物の名称 朝日パリオ戸田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目北町 4番7の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 48.12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 戸田市笹目北町4番7

地 目 宅地

地 積 1789.00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 344176分の5143



物件明細書

令和 8年 4月 3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本間 芙美子

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

【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】

転借人Bが占有している。原賃借人株式会社レクセルの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から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等を記載したものであり、関係者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 戸田市笹目北町 4番地7

建物の名称 朝日パリオ戸田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目北町 4番7の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 48.12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 戸田市笹目北町4番7

地 目 宅地

地 積 1789.00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 344176分の5143



令和 7年(ケ)第 303号
令和 8年 2月 6日受理
令和 8年 3月30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

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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 8,300円 修繕積立金 13,630円 円 円 円	令和8年2月16日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年7月分～8年2月分 計175,440円 <input type="checkbox"/>
管理費等照会先	朝日管理株式会社	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
敷地権以外の土地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社レクセル	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input checked="" type="checkbox"/> 文書(回答書, 家賃保証契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成31年 2月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 2年 6月 16日
	期間	令和 2年 6月 16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 6月 15日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年 6月 16日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 6月 15日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金85,000円 (毎月15日限り支払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	上記占有開始時期の占有権原については回答が無いので不明である。	

(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 本件建物の廊下の一部は、僅かであるが歩くと軋む状態である。
- 2 同建物内まで配管されているエアコン用のパイプは、関係人の陳述のとおり使用できないと思料される。
- 3 本件土地には家屋番号4番7（電気室ポンプ室）の規約設定共用部分の建物がある。
- 4 同土地に隣接する地番106番、118番の各目的外土地は、いずれも戸田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
■ B (占有者)	<p>1 本件建物は私が転借し、住居として使用しています。</p> <p>2 同建物の1階集合ポストに表示されている3人の名字は、A、B、Cの各名字であり、Bは私であり、Cは私の婚約者です。Aの表示は不動産屋から表示するように言われて表示しています。</p> <p>3 同建物にはエアコン設置用のパイプが同建物内LDKまで配管されていますが、私が同建物に入居する前に業者が同パイプを切りすぎてしまったので、同パイプを使用してエアコンを設置することができません。</p> <p>4 同建物に住んでいて、夜間や静かな時に階上及び階下の生活音が気になります。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(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

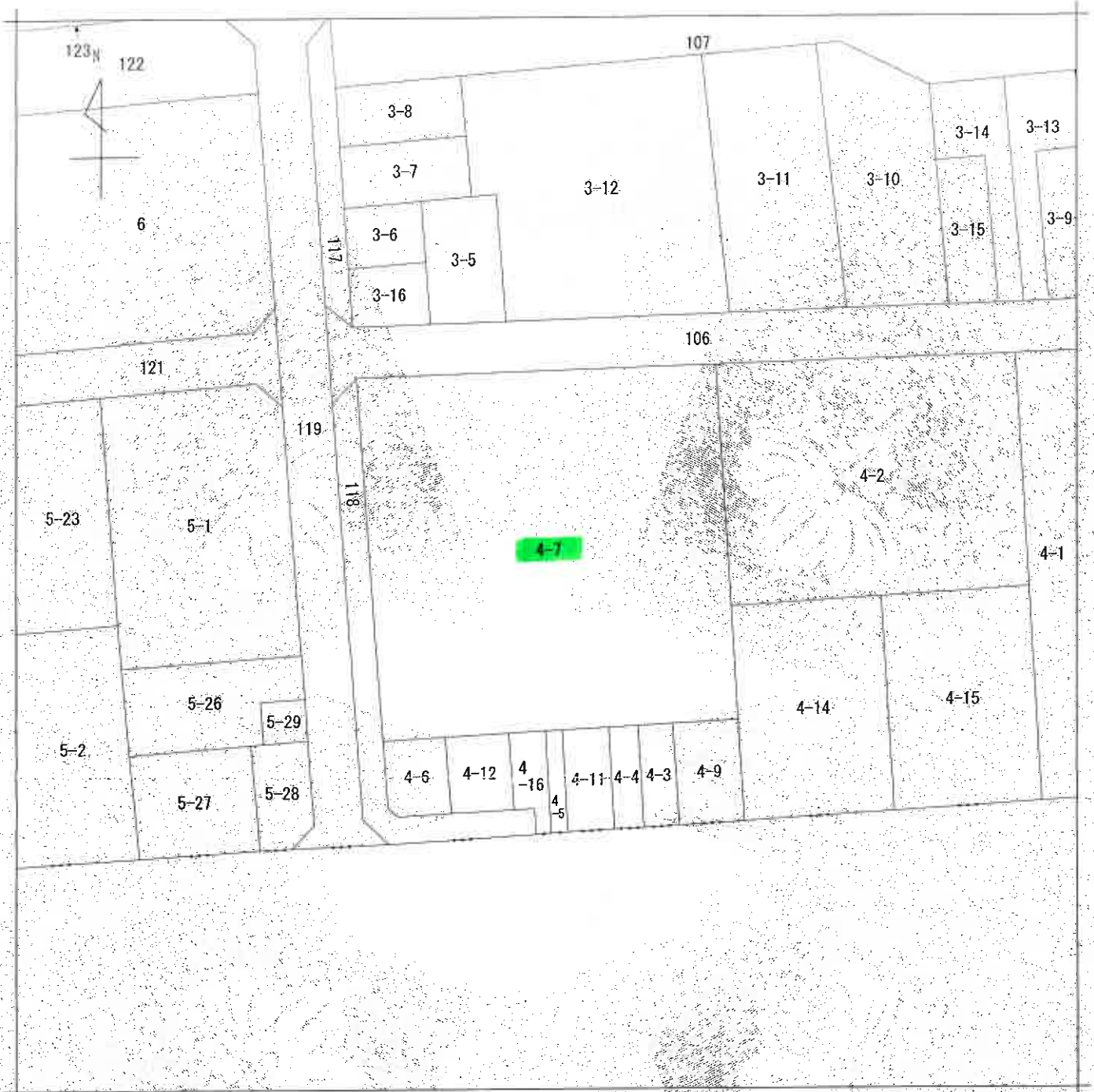
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況、関係人の陳述、及び契約書等から本報告書記載のとおり認めた。

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
8年2月9日(月) 11:23-11:33	目的物件所在地	目的物件特定,
8年2月18日(水) 9:15-9:40	目的物件所在地	B(占有者)と面会, 現況調査協力依頼
8年2月16日(月) 10:31-10:41	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8年2月26日(木) 16:45-17:20	目的物件所在地	B(占有者)立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年3月3日(火) 10:00-10:08	郵便	A(債務者兼所有者)に対する占有関係照会書作成, 送付
8年3月5日(木) 11:05-11:31	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書, 履歴事項全部証明書等取得
8年3月5日(木) 16:45-16:55	郵便	株式会社レクセルに対する占有関係照会書作成, 送付
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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
笹目北町

請求部	所在	戸田市笹目北町		地番	4番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年3月25日		備付年月日(原図)	昭和62年6月15日		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。

(さいたま地方法律局管轄)

令和7年10月8日

東京法務局

地図整理番号: M93075

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年7月25日

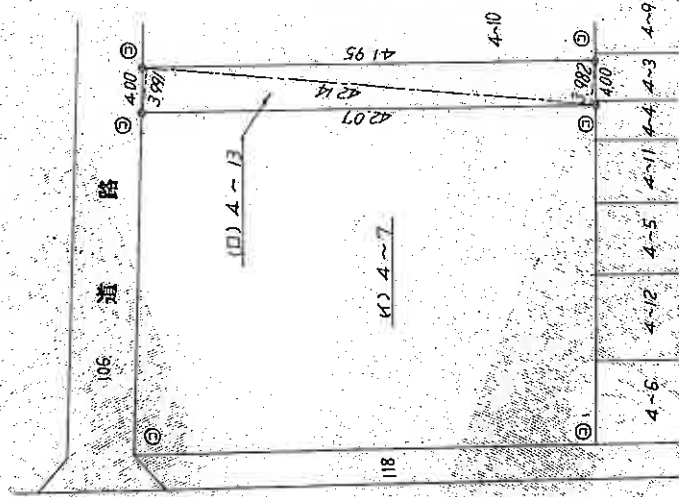
0012806

新4-7
172.7.25
地積測量図

地番
4-13, -7

土地の所在
戸田市地目北町

4-13は4-7に合



(イ) 4-7

残面積 1433.58032 - 167.99444 = 1265.58588

地積 1265.586

(ロ) 4-13

42.14 x 3.991 x 1/2 = 84.09037

42.14 x 3.982 x 1/2 = 83.90074

計 167.99444

地積 167.994

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石	○	境界線の種別	記号	境界線の種別
②	コンクリート杭	◎	境界線の種別	記号	境界線の種別
③	金属板	⊙	境界線の種別	記号	境界線の種別
④	金	⊙	境界線の種別	記号	境界線の種別
⑤	銅	⊙	境界線の種別	記号	境界線の種別

作製者 土地家屋調査士
2015年7月24日作製

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方事務所管轄)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

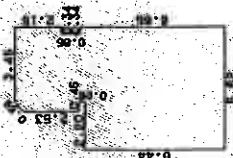
登記年月日：平成6年3月4日

0301218 各階平面図

建物図面

家屋番号 巷目北阿4番7の405
 建物の所在 戸田市巷目北町4番地7

4階部分



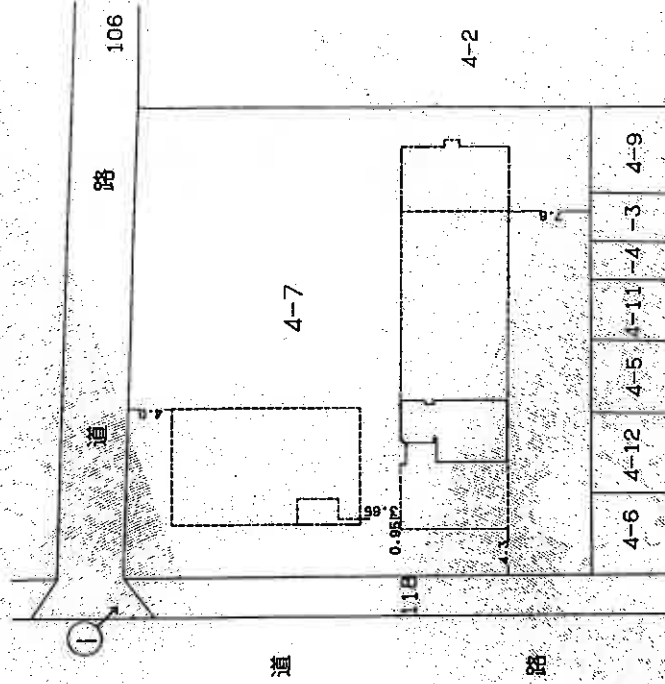
求積表

(3.45 + 3.87) × 0.42 / 2	=	1.53720
1.73 × 3.87	=	6.69510
0.60 × 3.53	=	2.11800
0.05 × 3.08	=	0.15400
0.21 × 3.42	=	0.71820
6.44 × 5.62	=	36.19280
合計	=	48.12130
床面積	=	48.12 ㎡

A3判をA4判に縮小



(写真位置)



建物の存する部分 4階

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

6年2月22日(作製)

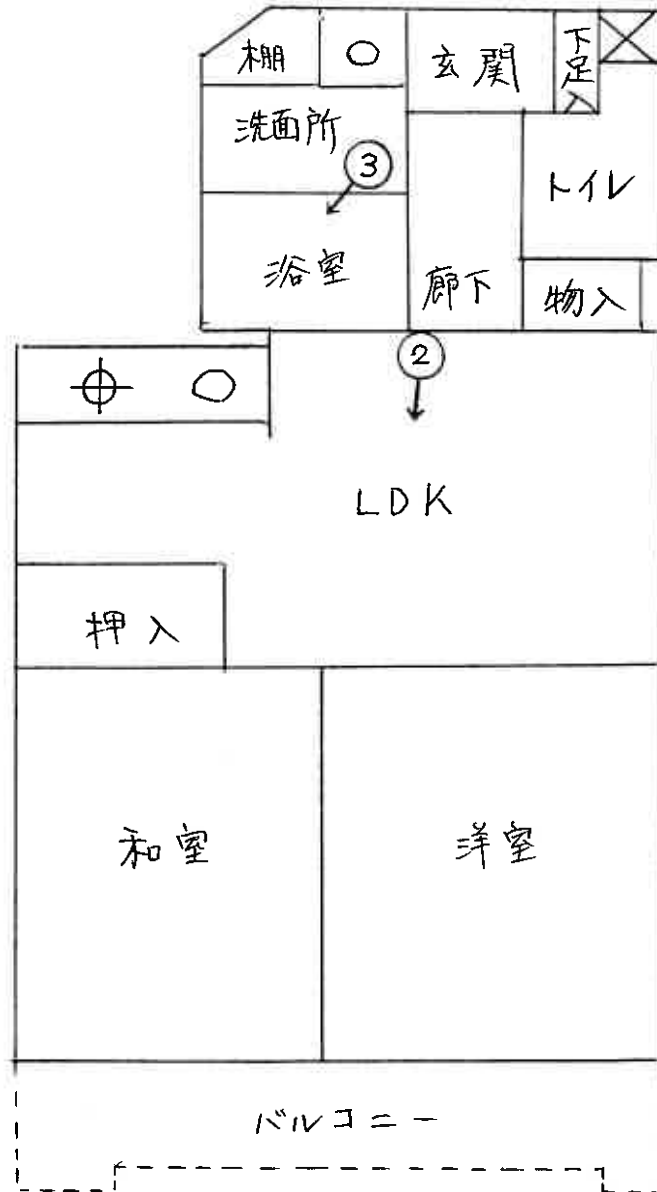
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方法務局管理)
 令和7年10月8日 東京法務局

登記官 (10枚目)

建物見取図



(写真位置♂)



(11 枚目)



①



②



③

令和7年(ケ)第303号
令和8年2月26日 現地調査
令和8年4月1日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 戸田市笹目北町 4番地7

建物の名称 朝日パリオ戸田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 笹目北町 4番7の405

建物の名称 405

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 48.12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 戸田市笹目北町4番7

地 目 宅地

地 積 1789.00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 344176分の5143



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,140,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
物件 番号	特 記 事 項		
	<p>本件土地に下記規約設定共用部分の登記がある。 家屋番号：4番7（種類：電気室ポンプ室） 本件専有部分は最先順位の抵当権の設定登記後に占有を開始した賃借人（及び転借人）の占有が認められるが、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとならないものとして行った。</p>		

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	JR埼京線「北戸田」駅の南西方約670m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート、中高層マンション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種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(25m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	1,789.00㎡ ほぼ正方形 平坦
接面道路の状況	西約9m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約6m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
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	本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域外に設定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	朝日パリオ戸田
建物の用途	共同住宅 (総戸数60戸)
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成6年2月17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、7階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、その他
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：朝日パリオ戸田管理組合 管理会社：朝日管理(株) 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：4階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	2LDK 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、合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	良好
管 理 費 等	管 理 費：8,300円（月額） 修繕積立金：13,630円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年2月16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	転借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	<p>転借人によれば、生活音が下の階に響きやすい模様で、上の階の音が気になるほか、下の階の居住者から本件専有部分の音がうるさい旨注意されたことがあるとのことである。</p> <p>転借人によれば、転借人が入居するときに業者がパイプを切りすぎたため、LDKにエアコンを設置することができない状態になっているとのことである。</p> <p>本件専有部分は最先順位の抵当権設定登記後に占有を開始した賃借人（及び転借人）が占有しており、本件評価は当該賃借権（及び転借権）が買受人の引受けとならないものとして行った。賃貸借契約の概要は下記のとおりである。</p> <p>賃借人：株式会社レクセル 占有開始時期：平成31年2月1日 契約の始期：令和2年6月16日 賃料：月額85,000円 管理費：なし 敷金等：なし</p>

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は概ね標準的なものであるため、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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	48.12	0.34	5,400,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約32年、経済的残存耐用年数約18年。観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-5%
(計算式) $18 / (32 + 18) \times (1 - 0.05)$

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
274,000	1.03	1,789.00	1.0	5,143 / 344,176	7,540,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 戸田-6

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 259,000\text{円/m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/95 & \approx & 274,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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は対象地域に比し、街路及び交通接近条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：角地等を考慮した。

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
5,400,000	7,540,000	1.3	0.97	16,320,000

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階南向き中間部屋を標準とし、階層別(4/7階)・位置別(南向き中間部屋不整形)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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、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ため、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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	(5.2%) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,666,908 (15.2%)	円 636,540	% 5.7	円 10,832,347	円 0.8589	円 9,303,903 (84.8%)	円 10,970,000 (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

$$1 \div (1 + 5.2\%)^3 = 0.8589$$

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	16,320,000	1.00	16,320,000
② 収益価格	—		10,970,000
③ 調整後の価格	15,250,000		

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
15,250,000	1.0	0.7	0.95		10,140,000

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

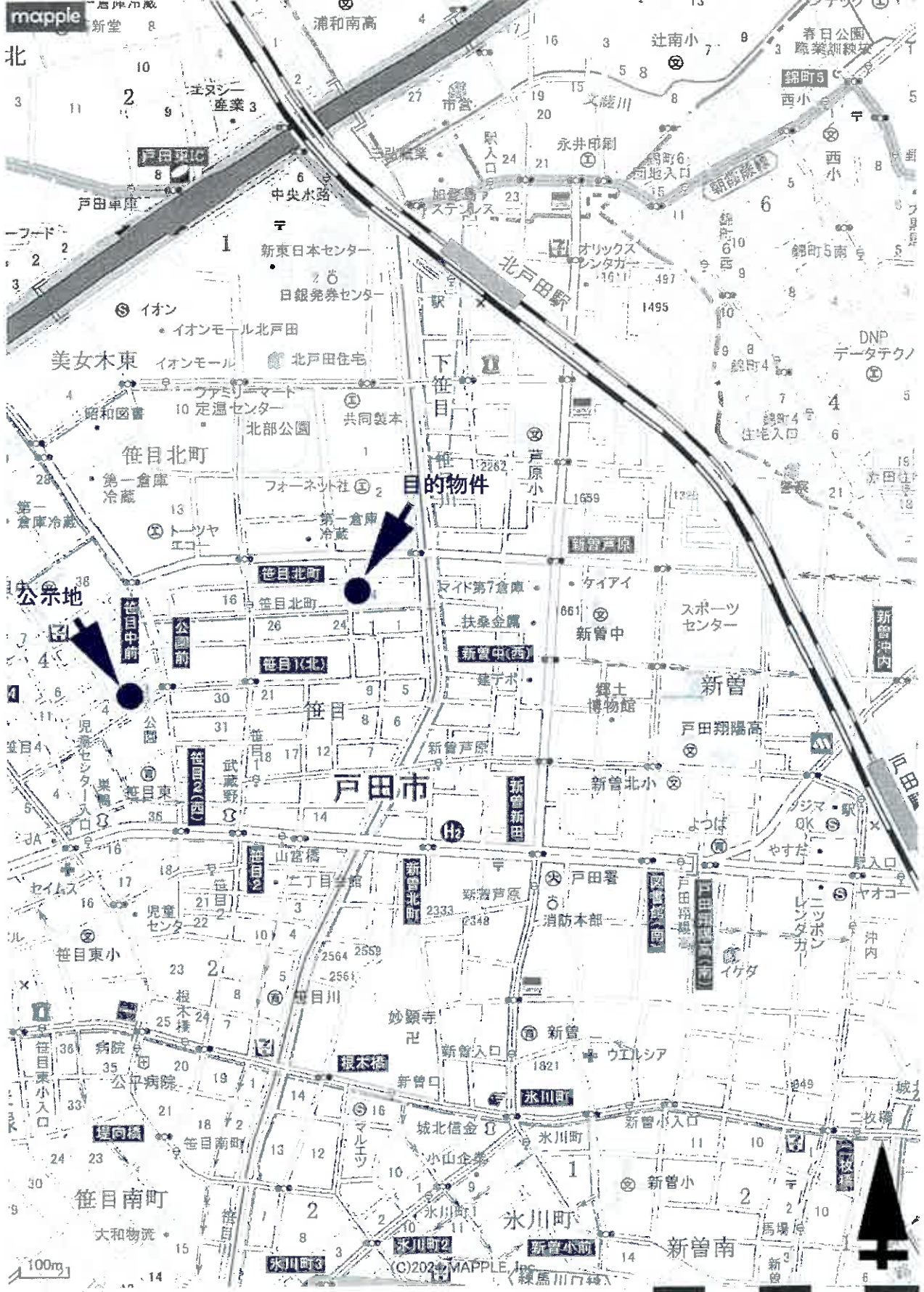
第6 参考価格資料

地価公示価格 (戸田-6)
所 在 : 戸田市笹目4丁目3番22
価 格 : 259,000円/㎡
位 置 : JR埼京線「戸田」駅約1,900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 227㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北西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、アパート等が混在する住宅地域

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

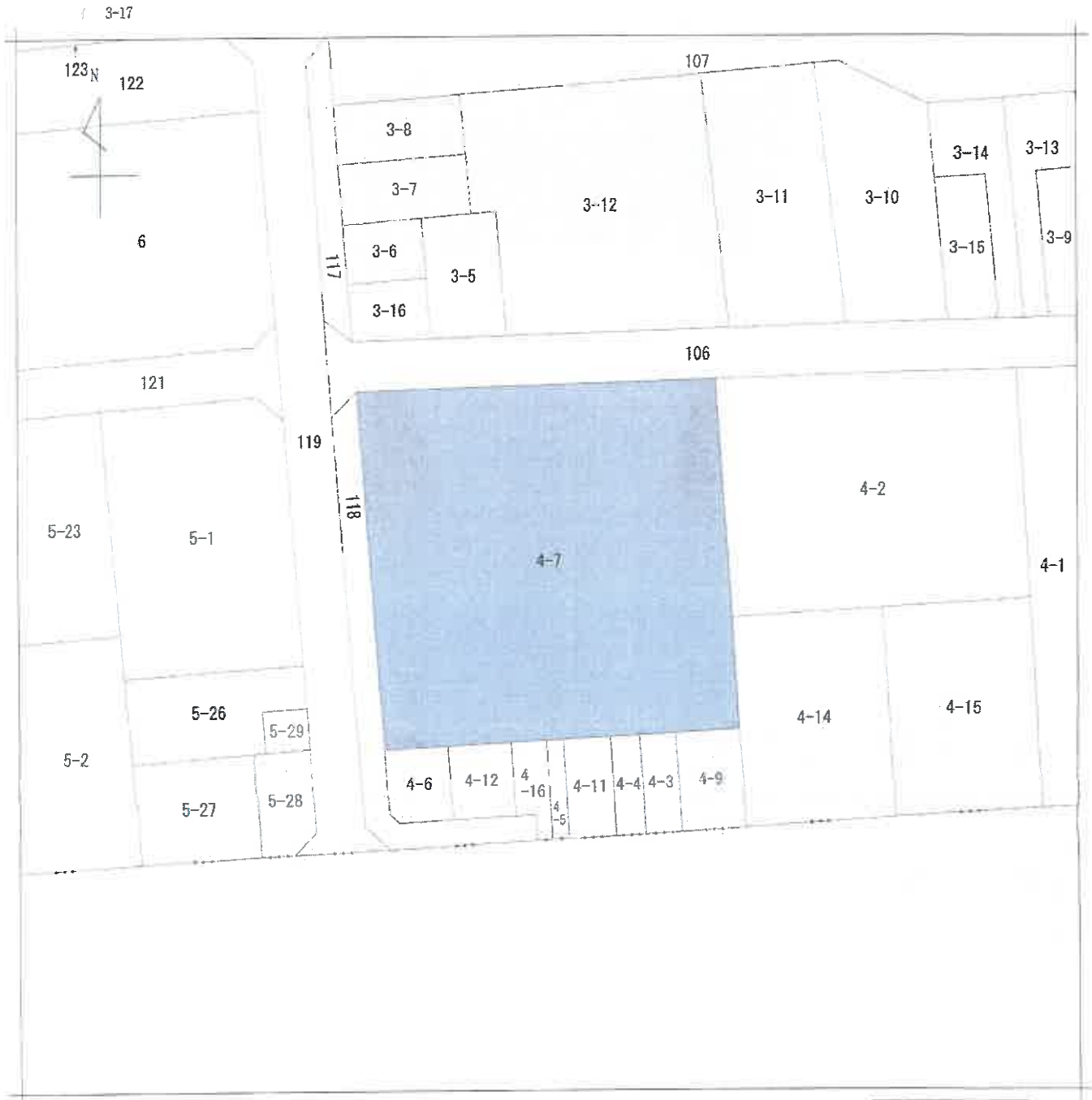
埼玉県戸田市新曽 付近



1:11,000 相当

地図上の1センチは約110メートル
印刷中心は 東経 139度39分35秒 北緯 35度49分14秒

スーパーマップルデジタル25
株式会社マップル



(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
 笹目北町

請求部	所在	戸田市笹目北町		地番	4番7	
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面(国調法19-5指定)
作成年月日	昭和62年3月25日		備付年月日(原図)	昭和62年6月15日		補記事項
						種類 土地区画整理所在図

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。

(さいたま地方法務局管轄)
 令和7年10月8日
 東京法務局

地図整理番号: M93075

登記官



(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成6年3月4日

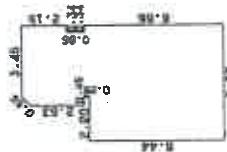
0301218 各階平面図

建物図面

家屋番号 世目北町4番7の405

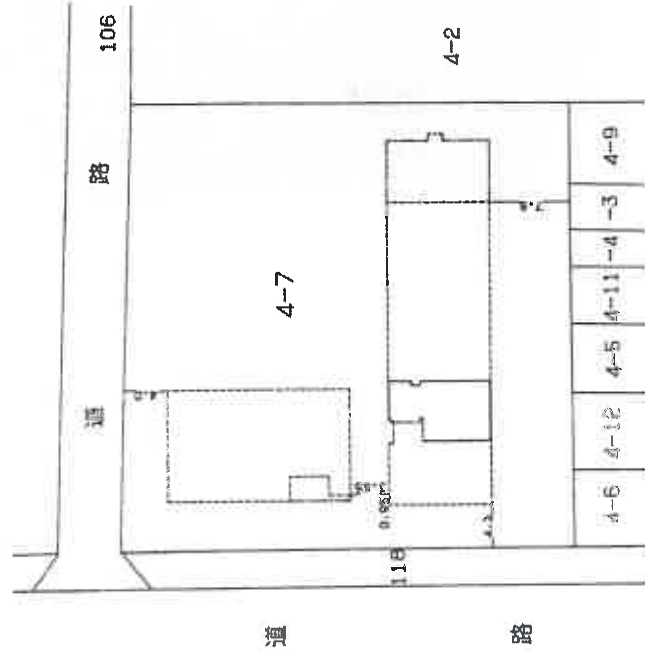
建物の所在 戸田市世目北町4番地7

4階部分



求積表

(3.45 + 3.87) × 0.42 / 2 =	1.53720
1.73 × 3.87 =	6.66610
0.80 × 3.53 =	2.82400
0.05 × 3.08 =	0.15400
0.21 × 3.42 =	0.71820
6.44 × 5.62 =	36.19280
合計	48.12130
床面積	48.12 ㎡



建物の存する部分 4階

製作者

2月22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明した断面である。
 (さしほまま地方法務局管理)

令和7年10月8日 東京法務局

登記官