

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 8年 6月30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 7月15日から 令和 8年 7月22日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月12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 8月 3日 午前 9時10分から 令和 8年 8月 7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 6月30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 新座市野火止八丁目 501番地1

建物の名称 ダイアパレス朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止八丁目 501番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.03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 新座市野火止八丁目501番1

地 目 宅地

地 積 3302.22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 9万9984分の1297



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市野火止八丁目 501番地1

建物の名称 ダイアパレス朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止八丁目 501番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.03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 新座市野火止八丁目501番1

地 目 宅地

地 積 3302.22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 9万9984分の1297



令和 8年(ケ)第 10号
令和 8年 2月19日受理
令和 8年 4月 6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 新座市野火止八丁目 501番地1

建物の名称 ダイアパレス朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止八丁目 501番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.03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 新座市野火止八丁目501番1

地 目 宅地

地 積 3302.22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 9万9984分の1297



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県新座市野火止八丁目20番37-202号	
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が異なる (<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 { 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 9,800円 修繕積立金 13,680円 円 円 円	令和 8年 2月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和7年8月分~8年2月分 計164,360円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計5,788円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー 所沢営業所	
その他の事項		
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	1 上記土地には家屋番号501番1の1 (集会所), 同番1の2 (物置), 野火止八丁目501番1の101 (管理人室), 同番1の102 (駐輪場), 同番1の103 (駐輪場) の各規約設定共用部分の建物がある。 2 同土地に隣接する地番501番7の目的外土地は, 新座市が所有する公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> あり [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"/> あり (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

(占有関係用(単独))

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"/> C	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(所有者に代わり回答した弁護士)の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借更新契約書)の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 5年 7月 1日	
最初の契約日	令和 5年 7月 1日ころ	
契約等期間	令和 5年 7月 1日から 令和 7年 6月 30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等期間	令和 7年 7月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 9年 6月 30日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月金108,000円 <input type="checkbox"/> 前払 () 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

執行官の意見

- A（所有者）に対して本件建物の占有関係について照会書を送付したところ、弁護士Bからファクシミリ及び電話により回答があった。
- 同建物内にはC宛ての郵便物及び生活用品類が多数存在し、同C以外の者の使用や住居以外の用途を窺わせるような物は何も存在しなかった。
- 目的物件の占有関係については現況及び上記Bの回答から本報告書記載のとおり認めた。
- なお同建物内立入調査時に同建物内に占有関係照会書を差し置いたが、回答は無い。

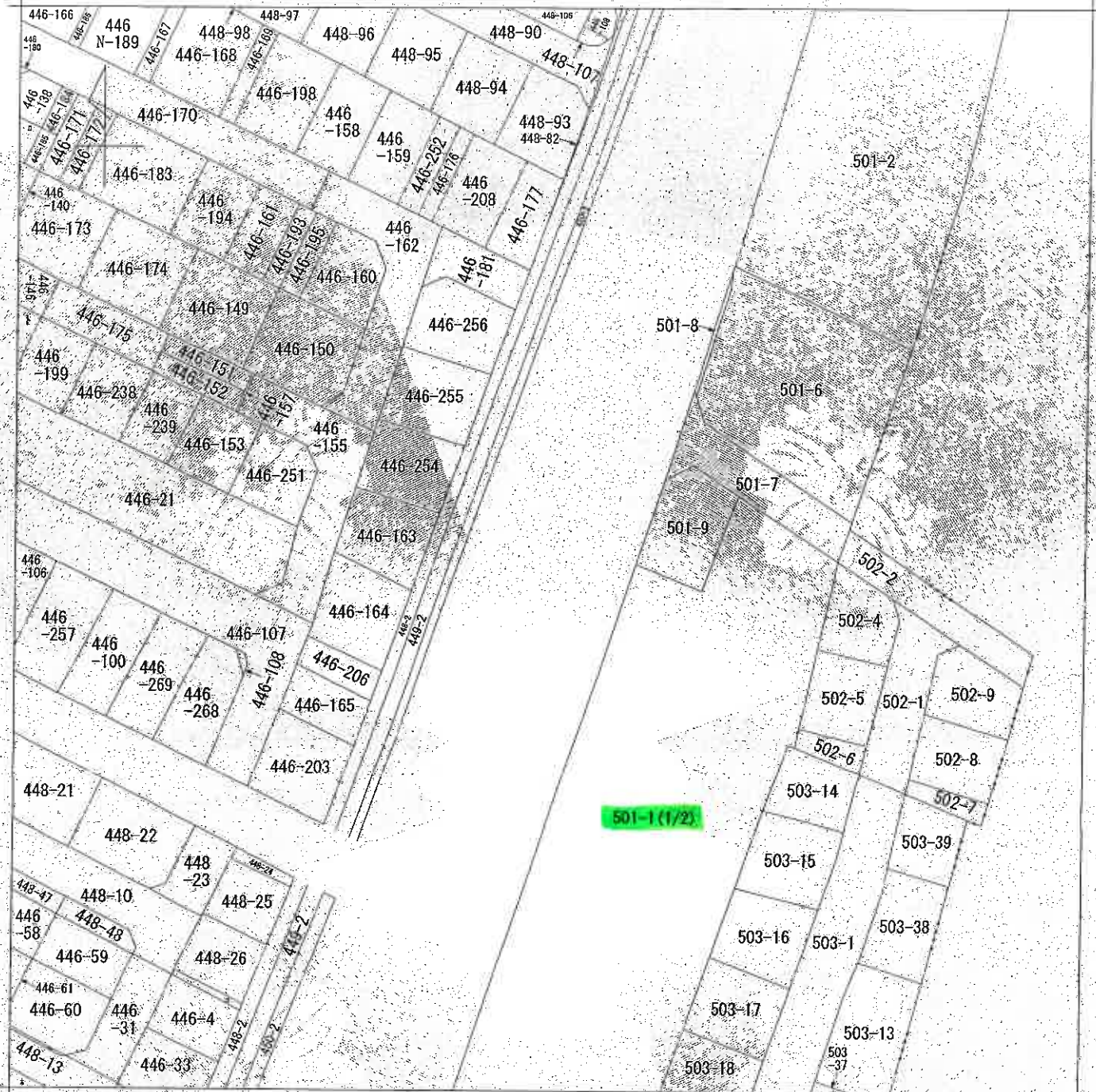
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

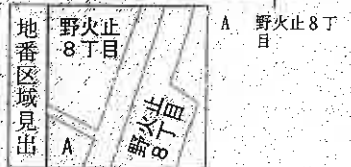
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月20日(金) 12:30-12:40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
8年2月24日(火) 11:45-11:55	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8年3月2日(月) 16:15-16:23	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
8年3月3日(火) 9:00-9:15	郵便	A(所有者)に対する占有関係照会書作成, 送付
8年3月12日(木) 13:13-13:16	電話	弁護士Bから聴取
8年3月23日(月) 15:45-16:30	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年3月24日(火) 16:25-16:40	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
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月23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, 立会人を立ち合わせ, 無施錠のドアを開けて建物内に立ち入った。</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

イ 448-92 ハ 448-27 ホ 448-56 ト 446-148
 ロ 446-139 ニ 448-41 ヘ 448-72



(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	新座市野火止八丁目		地番	501番1		
出縮	力尺	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	昭和50年7月		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。

A3判をA4判に縮小

令和7年12月22日
 さいたま地方務局志木出張所
 登記官

請求番号：14-1
 (1/2)

(6枚目)



登記年月日：平成33年12月20日

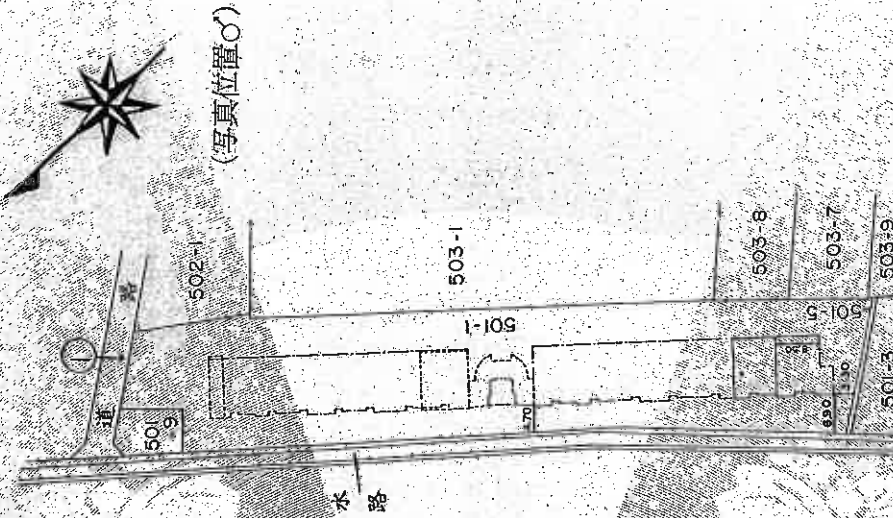
1174328

各階平面図

建物各階平面図
H.3.12.20

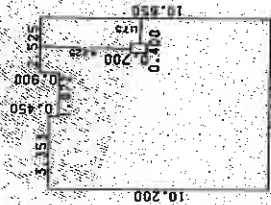
家屋番号
501番1の202

建物の所在
新座市野火止八丁目501番地1



建物の存する部分2階

平面図



式積表

2.525 X	0.900	=	2.272500
3.333 X	0.450	=	1.500850
7.650 X	3.325	=	26.101250
6.275 X	0.700	=	4.392500
7.850 X	5.725	=	44.941250
1.175 X	0.700	=	0.822500
合計			80.038950
床面積			80.03㎡

作製者
土地調査士
家屋

縮尺
1/250

縮尺
1/1000

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。
令和7年12月22日
さいたま地方整備局志木出張所

登記官

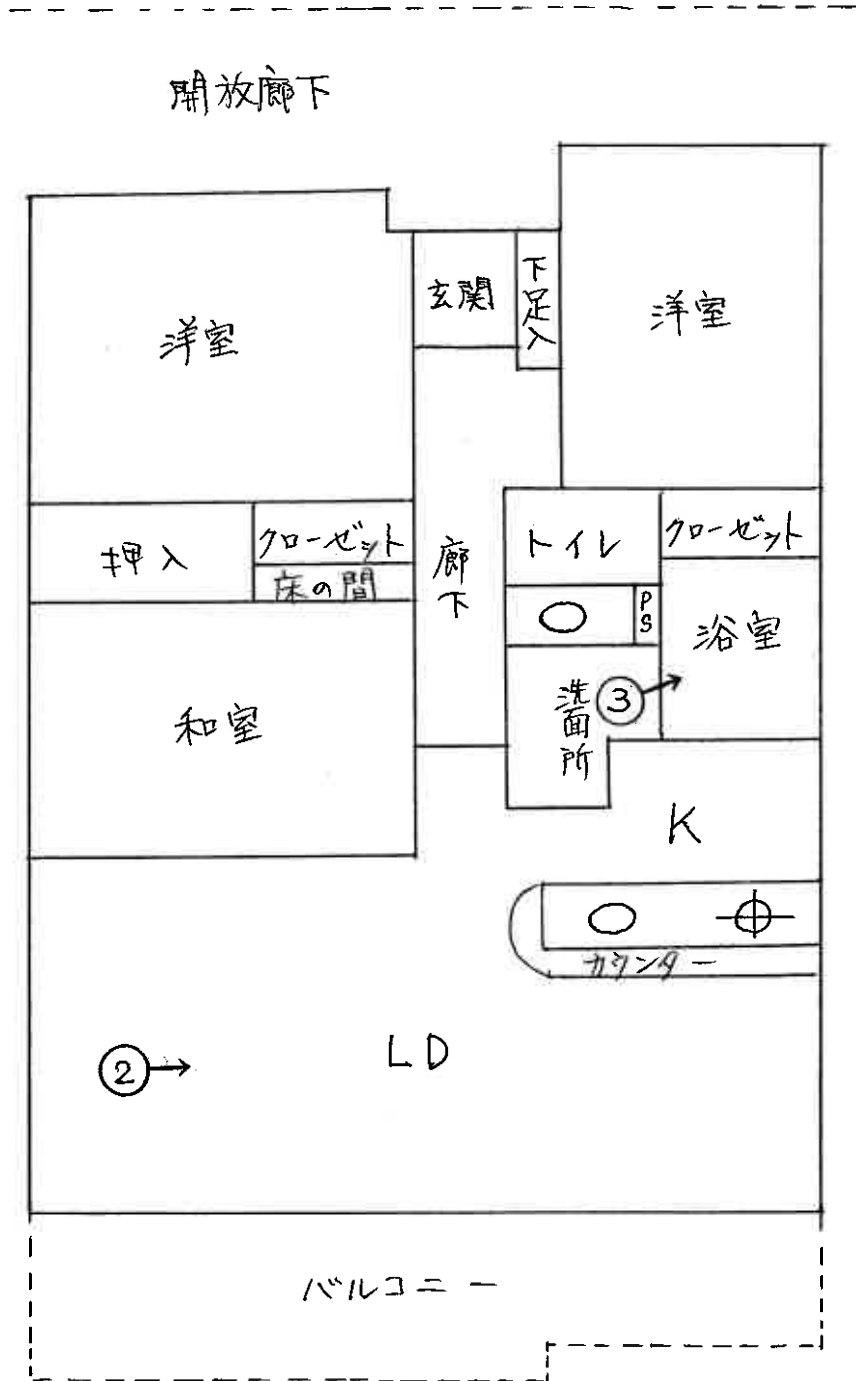
(8枚目)

請求番号：14-2

建物見取図



(写真位置♂)





①



②



③

令和8年 (ケ) 第 10号
令和8年 3月 23日 現地調査
令和8年 5月 13日 評 価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市野火止八丁目 501番地1

建物の名称 ダイアパレス朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止八丁目 501番1の202

建物の名称 202

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 80.03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 新座市野火止八丁目501番1

地 目 宅地

地 積 3302.22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 9万9984分の1297



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,750,000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・利用状況等

位置・交通	東武東上線「朝霞台」駅の南西方約1,350m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	県道保谷志木線背後に、工場・倉庫、戸建住宅、中高層共同住宅等が混在する地域。	
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 工業地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	3,302.22㎡ ほぼ整形 西向き緩傾斜 特になし
接面道路の状況	北側約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	西側隣接地は水路(開渠)である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ダイアパレス朝霞台
建物の用途	共同住宅 (総戸数85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3年12月6日新築 経過年数 : 約34年 経済的残存耐用年数 : 約16年
構造	鉄骨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 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場(1階部分)、駐輪場、管理人室、オートロック、ゴミ置場
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 : ダイアパレス朝霞台管理組合 管理会社 : (株)東急コミュニティー 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	登記された規約設定共用部分の建物として、集会所、物置、管理人室、駐輪場がある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造																
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：東向き																
床 面 積	登記 (80.03㎡) とほぼ同じ																
間 取 り	3LDK																
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、畳、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：9,800円 (月額) 修繕積立金：13,680円 (月額) 滞 納 額：あり (令和8年2月27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	Cが建物所有者Aより賃借し、居宅として使用している。																
特 記 事 項	<p>① 賃貸借契約の概要は下記のとおり。</p> <table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>建物所有者A</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td>C</td> </tr> <tr> <td>占有開始日</td> <td>令和5年7月1日</td> </tr> <tr> <td>更新</td> <td>合意更新</td> </tr> <tr> <td>現在の契約期間</td> <td>令和7年7月1日～令和9年6月30日 (2年間)</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>月額108,000円</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>月額9,000円</td> </tr> <tr> <td>一時金</td> <td>無</td> </tr> </table> <p>② 室内廊下と、洋室、リビングダイニング、キッチンの床に段差あり。</p>	貸主	建物所有者A	借主	C	占有開始日	令和5年7月1日	更新	合意更新	現在の契約期間	令和7年7月1日～令和9年6月30日 (2年間)	賃料	月額108,000円	共益費	月額9,000円	一時金	無
貸主	建物所有者A																
借主	C																
占有開始日	令和5年7月1日																
更新	合意更新																
現在の契約期間	令和7年7月1日～令和9年6月30日 (2年間)																
賃料	月額108,000円																
共益費	月額9,000円																
一時金	無																

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	80.03	0.26	6,870,000

※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34年、経済的残存耐用年数約16年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $16 / (34 + 16) \times (1 - 0.2)$

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。

符号	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
1	202,000	1.00	3,302.22	1.0	1,297/99,984	8,650,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 朝霞-12

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 231,000\text{円/m}^2 & \times & 101.0/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/114 & \asymp & 202,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、街路条件が劣るが、環境条件（住環境）等が優る。

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
6,870,000	8,650,000	1.1	0.98	16,730,000

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階東中間部屋を標準とし、階層別(2/7階)・位置別(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	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	(7.3 %) オ	エ × オ カ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
2,152,607 (19.3 %)	891,240	7.8	11,083,369 円	0.8095	8,971,987 (80.7 %)	11,120,000 (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

$$1 \div (1 + 7.3 \%)^3 = 0.8095$$

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、目的物件の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	16,730,000	1.00	16,730,000
② 収益価格	—		11,120,000
③ 調整後の価格	16,170,000		

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
16,170,000	1.0	0.70	0.95		10,750,000

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。

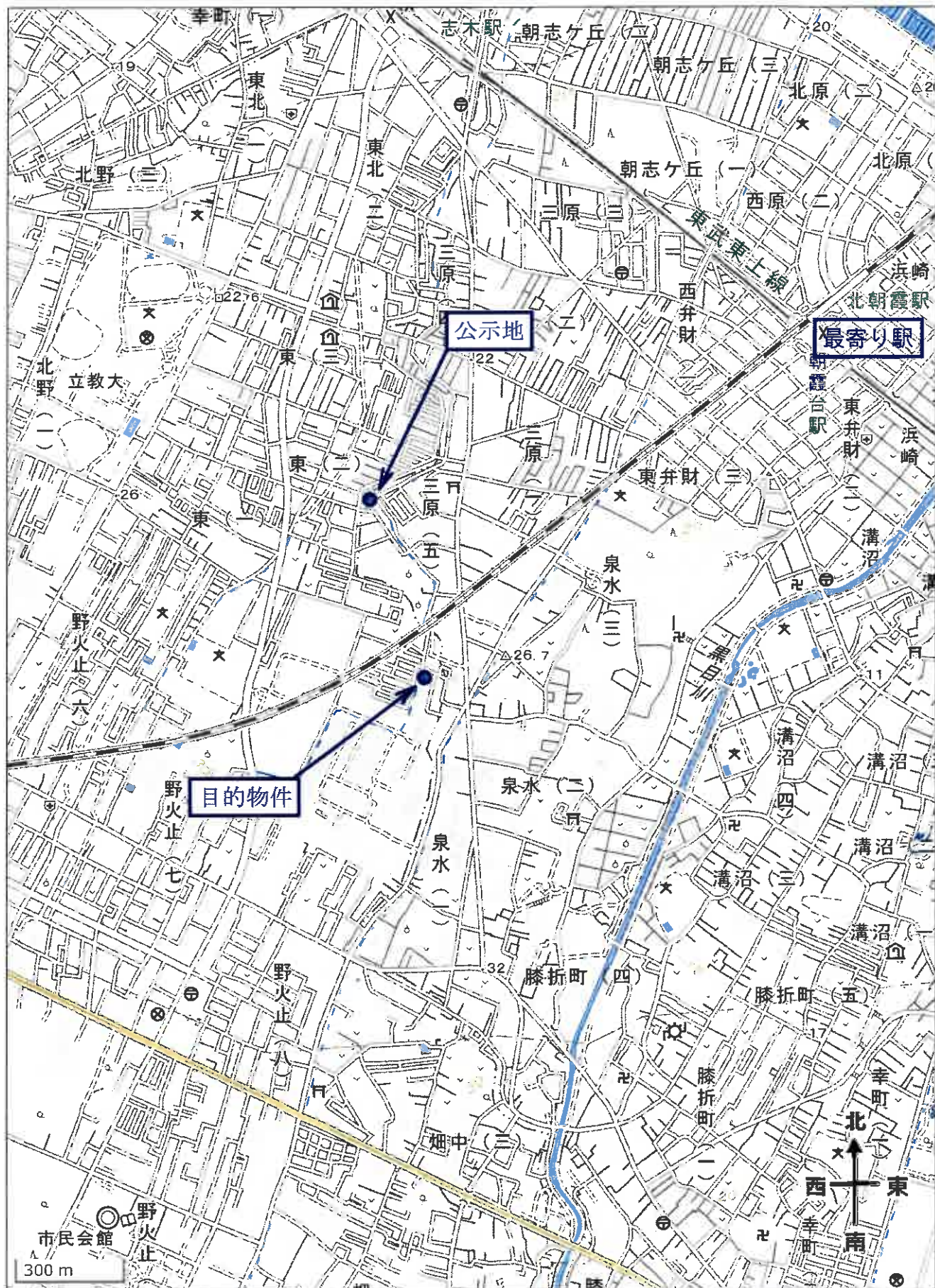
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (朝霞-12)
所 在 : 朝霞市三原5丁目2297番14「三原5-6-25-5」
価 格 : 231,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「志木」駅約1,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北東4.8m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 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



位置図

イ 448-92 ハ 448-27 ニ 448-56 ホ 446-148
 ロ 446-139 ヘ 448-41 ヘ 448-72



物件所在地
501-1(1,2)

(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	新座市野火止八丁目		地番	501番1				
出縮	方尺	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	昭和50年7月			備付年月日 (原図)			補記事項		

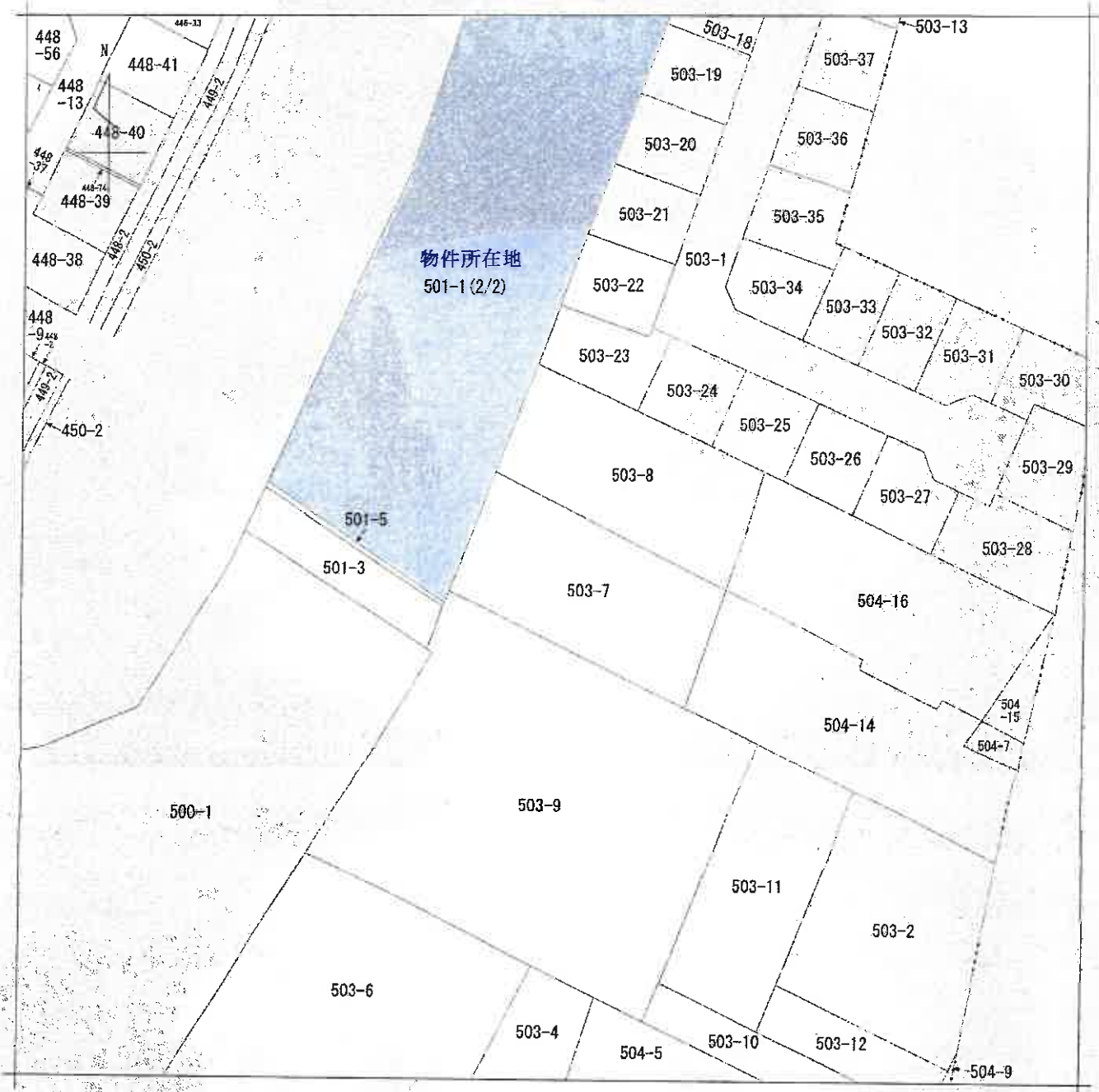
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月22日
さいたま地方法務局志木出張所
登記官

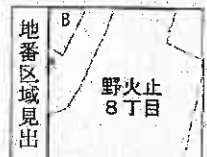
請求番号：14-1
(1/2)

A3版をA4版に縮小

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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 野火止8丁目
B 野火止8丁目

請求部分	所在	新座市野火止八丁目		地番	501番1	
出方尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和50年7月		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。

令和7年12月22日
さいたま地方務局志本出張所
登記官

請求番号：14-1
(2/2)

A3版をA4版に縮小

公図写

