

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 8 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 8 年 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 7 日 午前 9 時 10 分から 令和 8 年 9 月 11 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 8 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	8,860,000 7,088,000		1,772,000	78,702	14,676
備考					



物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 新座市野火止四丁目 756 番地 1

建物の名称 グリーンビレッジ野火止

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野火止四丁目 756 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 70.48 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 新座市野火止四丁目 756 番 1

地 目 宅地

地 積 6052.62 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 47 万 6 7 6 4 分の 7 5 0 1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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 新座市野火止四丁目 756 番地 1

建物の名称 グリーンビレッジ野火止

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野火止四丁目 756 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 70.48 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 新座市野火止四丁目 756 番 1

地 目 宅地

地 積 6052.62 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 47 万 6764 分の 7501



令和 8年(ケ)第 70号
令和 8年 4月 17日受理
令和 8年 5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 新座市野火止四丁目 756 番地 1

建物の名称 グリーンビレッジ野火止

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止四丁目 756 番 1 の 309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 70.48 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 新座市野火止四丁目 756 番 1

地 目 宅地

地 積 6052.62 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 47 万 6764 分の 7501



(2 枚目)

(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(■C(占有者の父親) ☐ ()の陳述/■提示文書(住宅賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 元年 8月 3日	
最初の	契約日	令和 元年 7月 26日	
契約等	期間	令和 元年 8月 3日から ■令和 3年 8月 2日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 7年 8月 3日から ■令和 9年 8月 2日まで2年間 ☐ 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		毎月金79,000円(毎月27日限り翌月分支払) ☐ 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		上記賃料の他に月額9,000円の管理費,月額7,000円の駐車場使用料あり	
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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (占有者Bの父親)	1 本件建物は私の長男であるBが賃借し、同Bと私と私の妻が住居として使用しています。 2 同建物の給湯器と台所の換気扇が調子悪いです。 3 同建物のバルコニーに鳩や雀が飛来して来て糞をするので困っています。 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、A（債務者兼所有者）に対して同建物の占有関係について照会書を送付したが、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4月20日(月) 12:25-12:52	目的物件所在地	目的物件特定, B(占有者)の母親と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
8年4月23日(木) 13:40-13:50	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8年5月1日(金) 12:55-13:05	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
8年5月7日(木) 13:15-13:54	目的物件所在地	C(占有者の父親)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 () : - :		
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 を立ち会わせ, 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。 ☐		

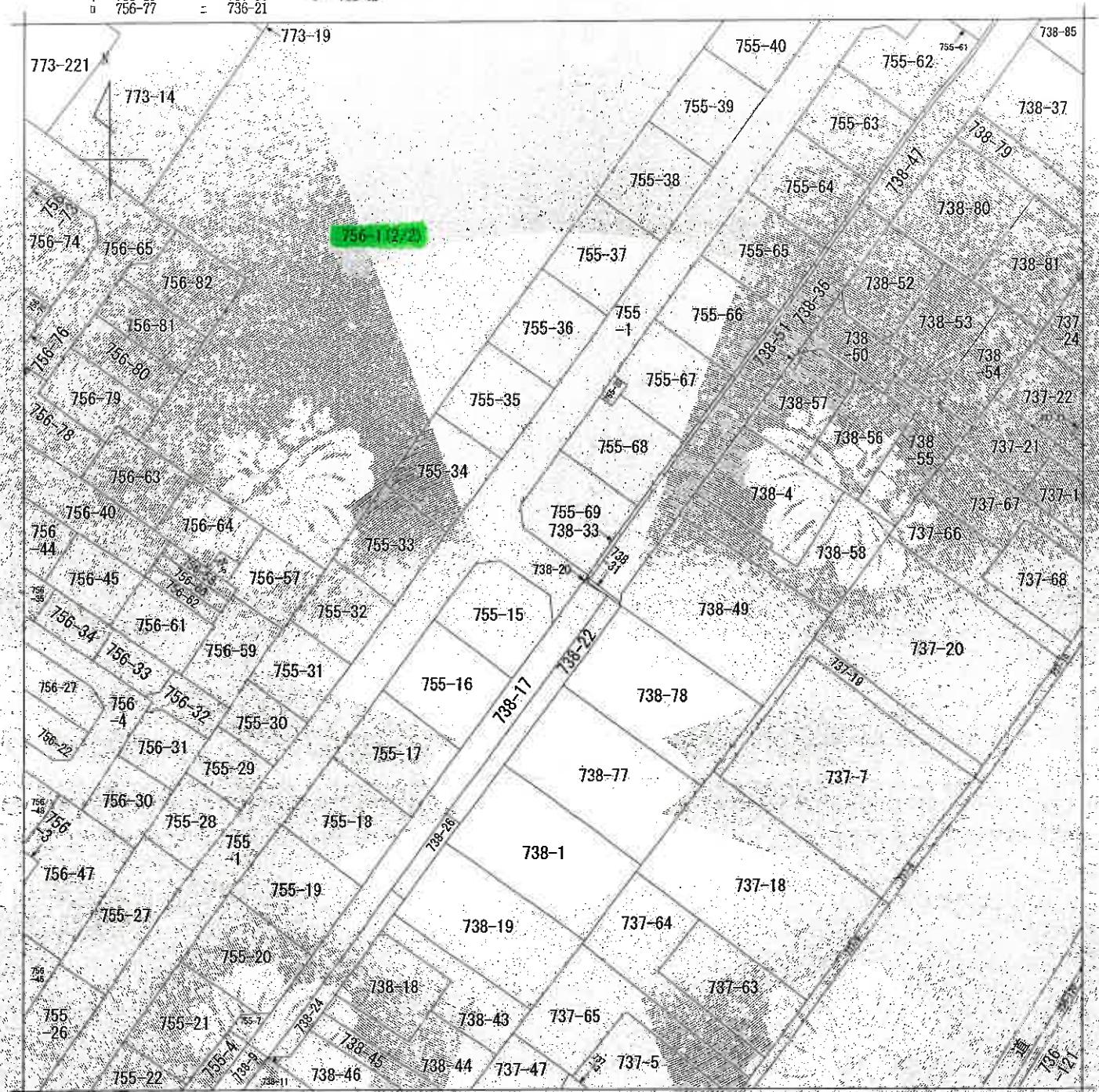
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



A 野火止 4丁
目

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。

 $(1/2)$



(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。



A 野火止4丁目

請求部分	所在地	新座市野火止四丁目				地番	756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	昭和49年8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。

A3判をA4判に縮小

令和8年3月9日

さいたま地方税務局志木出張所

地図整理番号: M20462

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成6年2月18日

0730470

地番 756-1, 756-24,
756-25, 756-26

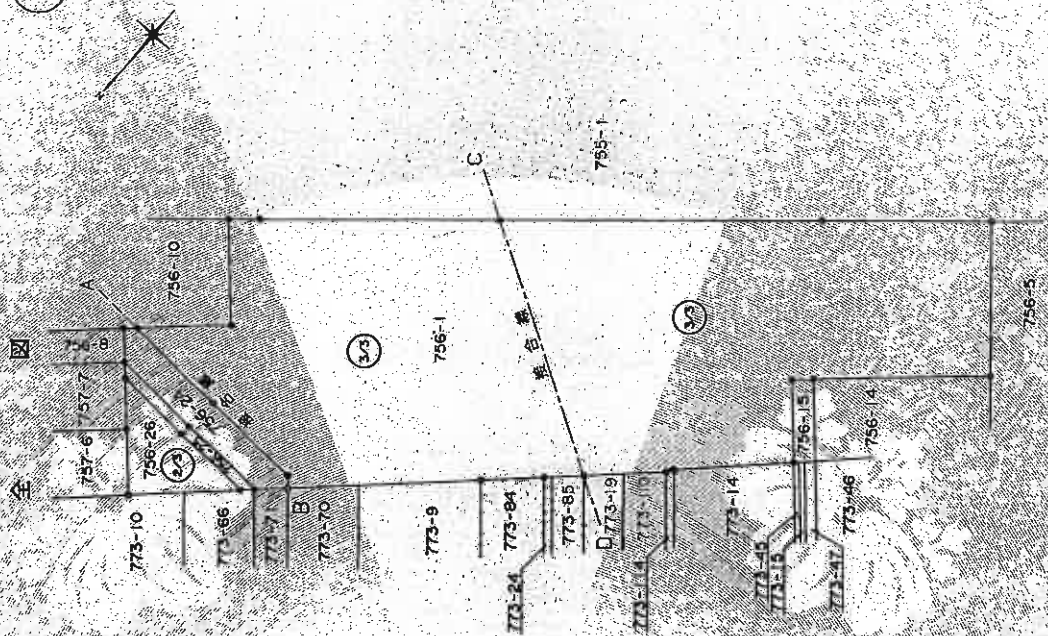
地積測量図 1/3

新城市野沢4丁目

土地の所在



1/3



凡例	① 境界線	② 地積測量図の境界線	③ 地積測量図の境界線	④ 地積測量図の境界線	⑤ 地積測量図の境界線	⑥ 地積測量図の境界線	⑦ 地積測量図の境界線	⑧ 地積測量図の境界線	⑨ 地積測量図の境界線	⑩ 地積測量図の境界線
例	① 境界線	② 地積測量図の境界線	③ 地積測量図の境界線	④ 地積測量図の境界線	⑤ 地積測量図の境界線	⑥ 地積測量図の境界線	⑦ 地積測量図の境界線	⑧ 地積測量図の境界線	⑨ 地積測量図の境界線	⑩ 地積測量図の境界線

作製者 土地家屋調査士 (平成 8年 1月 21日作製)

申請人

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 8年 3月 9日 国土地方院局 志木出張所

登記官

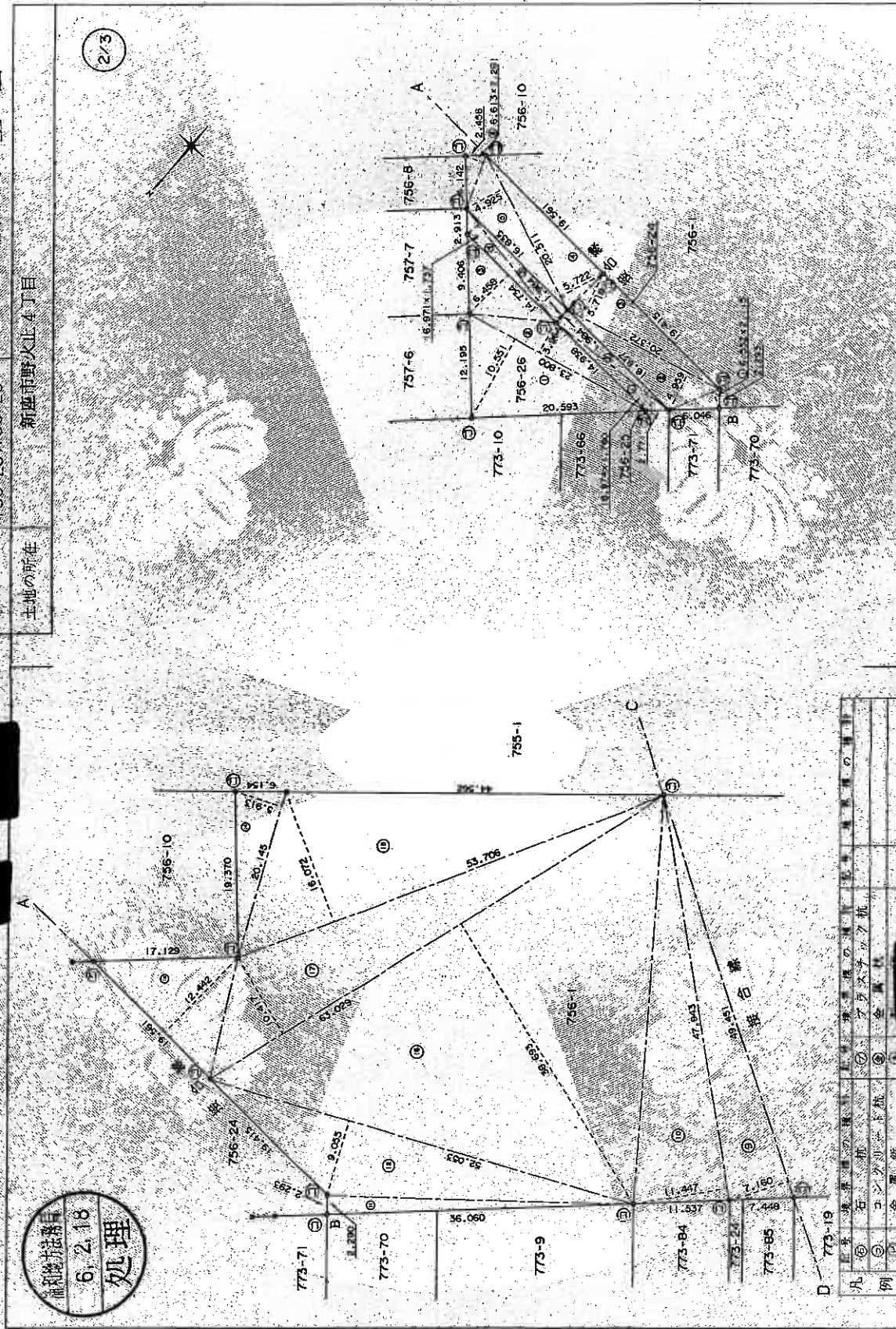
(9 枚目)

補和地方法務局
6.2.18
処理

地番	756-1, 756-24, 756-25, 756-26
----	----------------------------------

新座市野火止4丁目

2/3



A3判をA4判に縮小

作製者
土池家屋調査士

(平成 6年 12月 21日複製)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

申請

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。
令和8年3月9日 さいたま地方方法務局志木出張所

改訂品目表

(10 枚目)

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。
 令和8年3月9日 さいたま地方裁判所 尾花本出 裁判所

登記簿

(二枚目)

土地法第104条第1項第1号

6,218

処理

07304172

三斜求積表

地番	NO	辺長	高さ	積算面積	地積
756-24	1	41.993	X	20.902	= 877.73686
	2	41.993	X	22.456	= 942.994808
	3	29.384	X	3.931	= 116.294704
	4	61.263	X	28.201	= 1727.877863
	5	27.289	X	12.360	= 337.292040
	6	61.263	X	24.943	= 1528.063009
	7	36.053	X	1.491	= 53.575023
	8	55.479	X	12.866	= 713.792814
	9	49.451	X	7.160	= 354.069160
	10	47.943	X	11.447	= 548.803321
	11	36.060	X	2.290	= 82.577400
	12	52.053	X	9.055	= 471.339815
	13	19.561	X	12.442	= 243.377962
	14	20.145	X	5.913	= 119.117385
	15	53.706	X	16.072	= 863.162832
	16	63.029	X	38.693	= 2439.781097
	17	63.029	X	10.417	= 656.573093
合計		12105.250312		6052.62 m ²	
合算面積		6052.6251560		m ²	
合算面積		1830.9191		m ²	
756-25	1	6.692	X	2.115	= 13.857480
	2	20.372	X	4.959	= 101.024748
	3	20.372	X	5.718	= 116.487096
	4	20.511	X	5.722	= 117.363942
	5	20.511	X	4.925	= 101.016675
	6	6.613	X	2.281	= 15.084253
合計		464.834194		232.41 m ²	
合算面積		232.4170970		m ²	
合算面積		70.3061		m ²	
756-26	1	16.974	X	1.760	= 29.874240
	2	16.974	X	9.84	= 33.676416
	3	16.97	X	9.84	= 33.670464
	4	16.971	X	7.37	= 29.478627
合計		126.698747		63.34 m ²	
合算面積		63.3488735		m ²	
合算面積		19.1633		m ²	
756-27	1	23.800	X	10.551	= 251.113900
	2	23.800	X	3.964	= 94.343200
	3	14.734	X	6.458	= 95.152172
合計		440.609172		220.30 m ²	
合算面積		220.3045860		m ²	
合算面積		66.6421		m ²	

A3判をA4判に縮小

凡例	① 境界線の表示	② 境界線の表示	③ 境界線の表示	④ 境界線の表示	⑤ 境界線の表示	⑥ 境界線の表示	⑦ 境界線の表示	⑧ 境界線の表示	⑨ 境界線の表示	⑩ 境界線の表示
① 石積	② プラスチック杭	③ 金属杭	④ 金網杭	⑤ 金網杭	⑥ 金網杭	⑦ 金網杭	⑧ 金網杭	⑨ 金網杭	⑩ 金網杭	⑪ 金網杭
⑫ 金網杭	⑬ 金網杭	⑭ 金網杭	⑮ 金網杭	⑯ 金網杭	⑰ 金網杭	⑱ 金網杭	⑲ 金網杭	⑳ 金網杭	㉑ 金網杭	㉒ 金網杭

作製者 土地家屋調査士 (平成 6年 1月 21日作製)

土地家屋調査士

平成 6年 1月 21日作製

縮尺 1/500

申請人

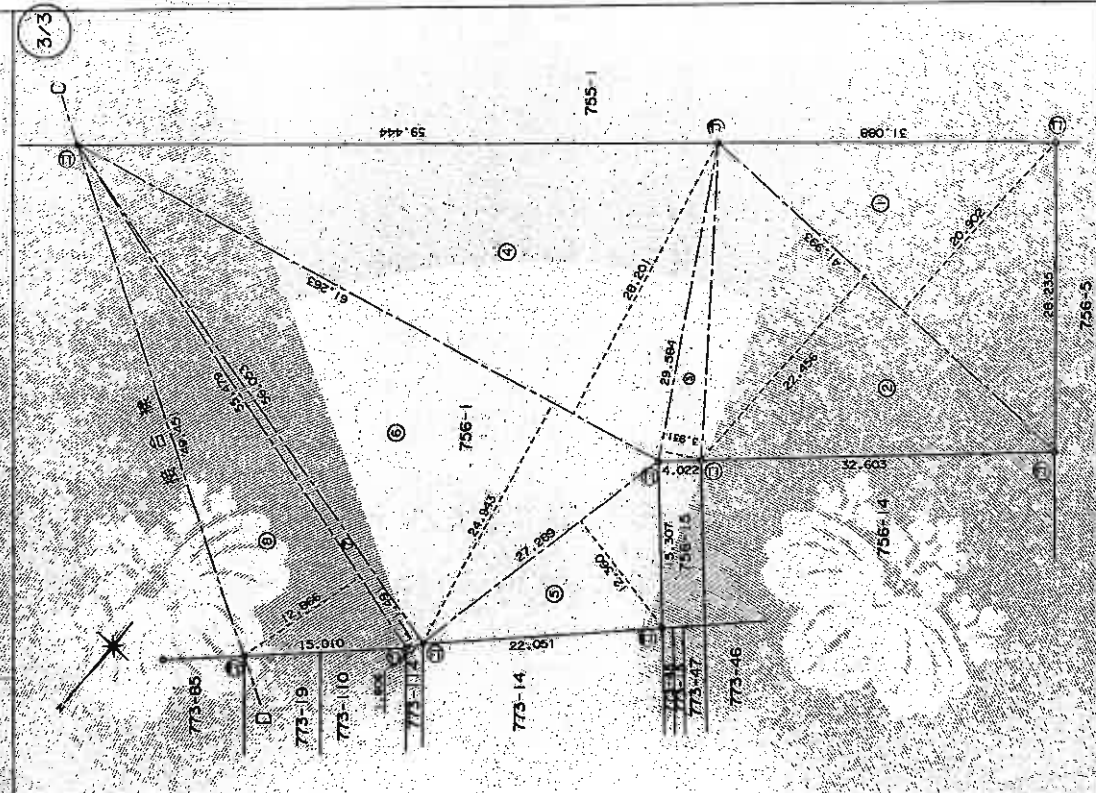
土地の所在

地番 756-1, 756-24, 756-25, 756-26

新座市野火止4丁目

地積測量図

3/3



登記年月日 平成6年3月18日

11167060

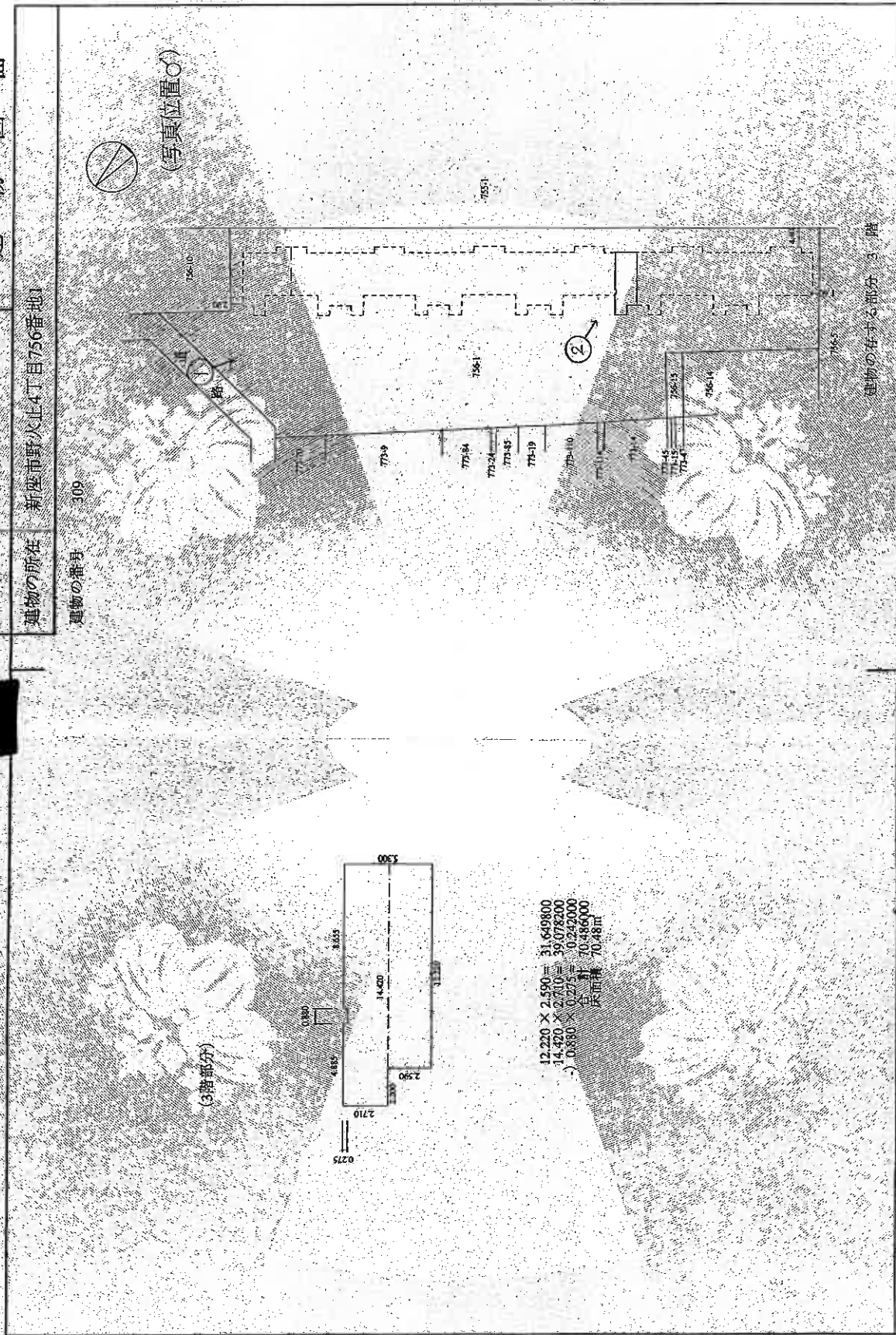
各階平面図

家屋番号 野火止4丁目756番の309

建物の所在 新座市野火止4丁目756番地

建物の番号 309

建物図面



A3判をA4判に縮小

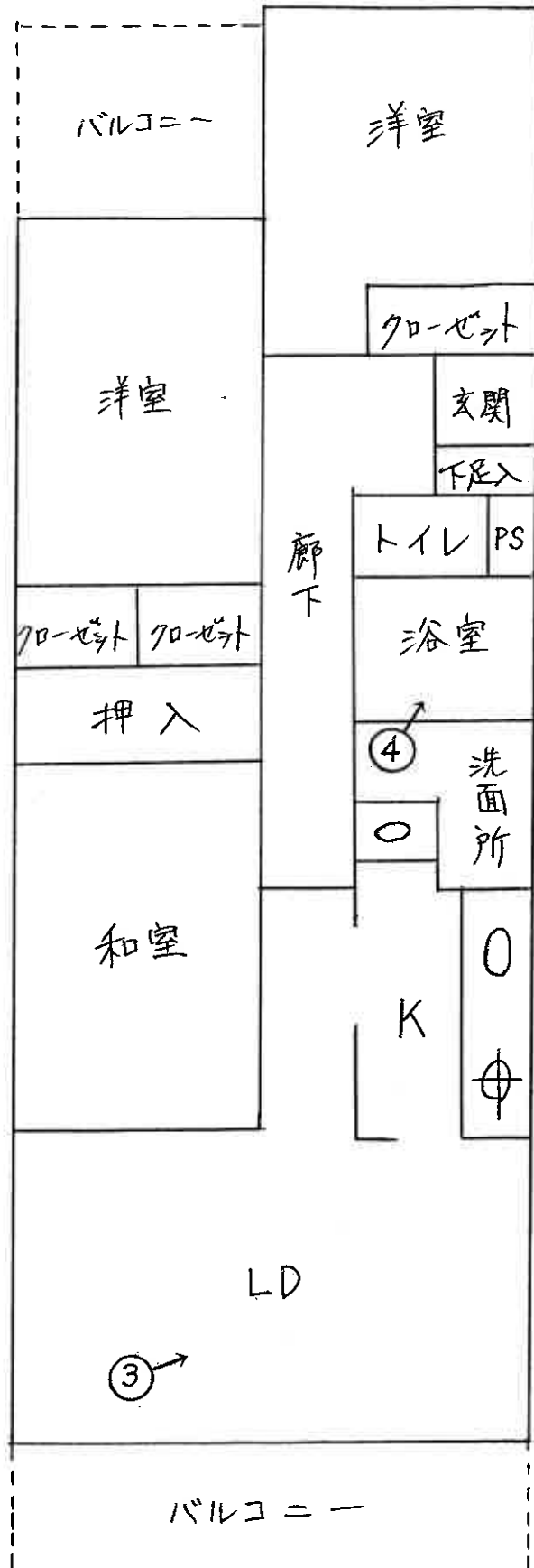
これは図面に記録されている内容を証明した縮小図面である。
令和8年3月9日 さいたま市建築局 土木出張所

登記官

(12 枚目)

建物見取図

(写真位置♂)



(13 枚目)



①



②



③

(14 枚目)



4

令和8年（ケ）第70号
令和8年5月7日現地調査
令和8年5月10日評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

不動産鑑定士
評価人 清 岡 明

物 件 目 録

1. (一棟の建物の表示)

所 在 新座市野火止四丁目 756番地1

建物の名称 グリーンビレッジ野火止

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止四丁目 756番1の309

建物の名称 309

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.48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 新座市野火止四丁目756番1

地 目 宅地

地 積 6052.62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 47万6764分の7501



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 8,860,000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 等 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		
1	賃貸中の区分所有建物である。		

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 宅地(符号1)

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「新座」駅南東方450m（直線距離）に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅のなかに3階程度のマンションが見られる住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	指定なし
	その他の規制	絶対高さ10m、新座市景観計画
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	6,052.62㎡(登記数量) ほぼ整形 後背低地、ほぼ平坦 二方路地
接面道路の状況	北約5m舗装市道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路) 南西約6m舗装私道にほぼ等高に接面(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	水 道 ガ ス 下水道	あり あり 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	・ 南西側私道は、柵が設置され通行できない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グリーンビレッジ野火止
建物の用途	共同住宅（総戸数67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6年3月2日 経過年数：約32年 残存耐用年数：約18年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル その他：特になし
設備等	管理員室、集会室、駐車場、自転車置場、ゴミ置場等
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：グリーンビレッジ野火止管理組合 管理会社：クラシテ株式会社 管理形態：委託管理（日勤）
管理の状況	普通
特記事項	なし

(2) 専有部分の概要(物件1)

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 3階 主要開口部の方位: 南東向き中間部屋
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: ビニールクロス等 天 井: ビニールクロス等 床 : フローリング、畳、クッションフロア等 設 備: 電気設備、給排水設備、ガス設備、衛生設備等 その他: ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費: 11,000円(月額) 修繕積立金: 4,470円(月額) 滞 納 額: あり(令和8年4月22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	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・所有者が占有者Bに居宅として貸している。【賃貸借契約の概要】占有権原: 賃借権、契約日: 令和元年7月26日。最初の契約 令和元年8月3日～令和3年8月2日まで2年間、合意更新され最新の契約期間は令和7年8月3日～令和9年8月2日まで2年間、支払い月額賃料: 79,000円、一時金の授受: ない、その他: 管理費月額9,000円、駐車場使用料: 月額7,000円 ・賃借人の同居人によると給湯器、台所の換気扇の調子が悪い。また、バルコニーに鳥による糞害がある。

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 建物の価格

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、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
242,000	70.48	0.288	4,910,000

※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)。

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) 20%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数18年}}{(\text{経過年数32年} + \text{経済的残存耐用年数18年})} \times (1 - 0.2) = 0.288$$

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
192,000	1.00	6,052.62	1.0	7,501/476,764	18,280,000

ア. 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示価格(新座-16)

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 263,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{101.0}{100} \times \frac{100}{101.5} \times \frac{100}{136} \div & 192,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 +1.5%

◇ 地域格差 : 公示地の所在する地域は対象地域に比し、各条件の格差は次のとおりである。

街路条件:101 交通・接近条件:99 環境条件:113 行政的条件:120 その他条件:100

$$1.01 \times 0.99 \times 1.13 \times 1.20 \times 1.00 \div 1.36$$

イ. 個別格差 : 画地条件等を考慮した。

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
4,910,000	18,280,000	0.70	0.97	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 : 2階中間部屋を標準とし、階層別(3階)・位置別(中間部屋)効用比等を考慮した。

$$\text{階層別比率 (97\%)} \times \text{位置別比率 (100\%)} \times \text{その他補正 (100\%)} = 97\%$$

EVなし3階 -3.0%

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借されている建物で、その収益力を把握するために、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 エ $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
1,725,192円 (15.8%)	759,579円	6.7%	10,996,890円	0.8349	9,181,303円 (84.2%)	10,910,000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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 \div 0.8349$$

- 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

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と収益価格を比較考量して、調整後の価格を下記のとおり査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	15,750,000	1.00	15,750,000
②収益価格	—		10,910,000
③調整後の価格(円)	13,330,000		

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 (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
13,330,000	1.00	0.70	0.95		8,860,000

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

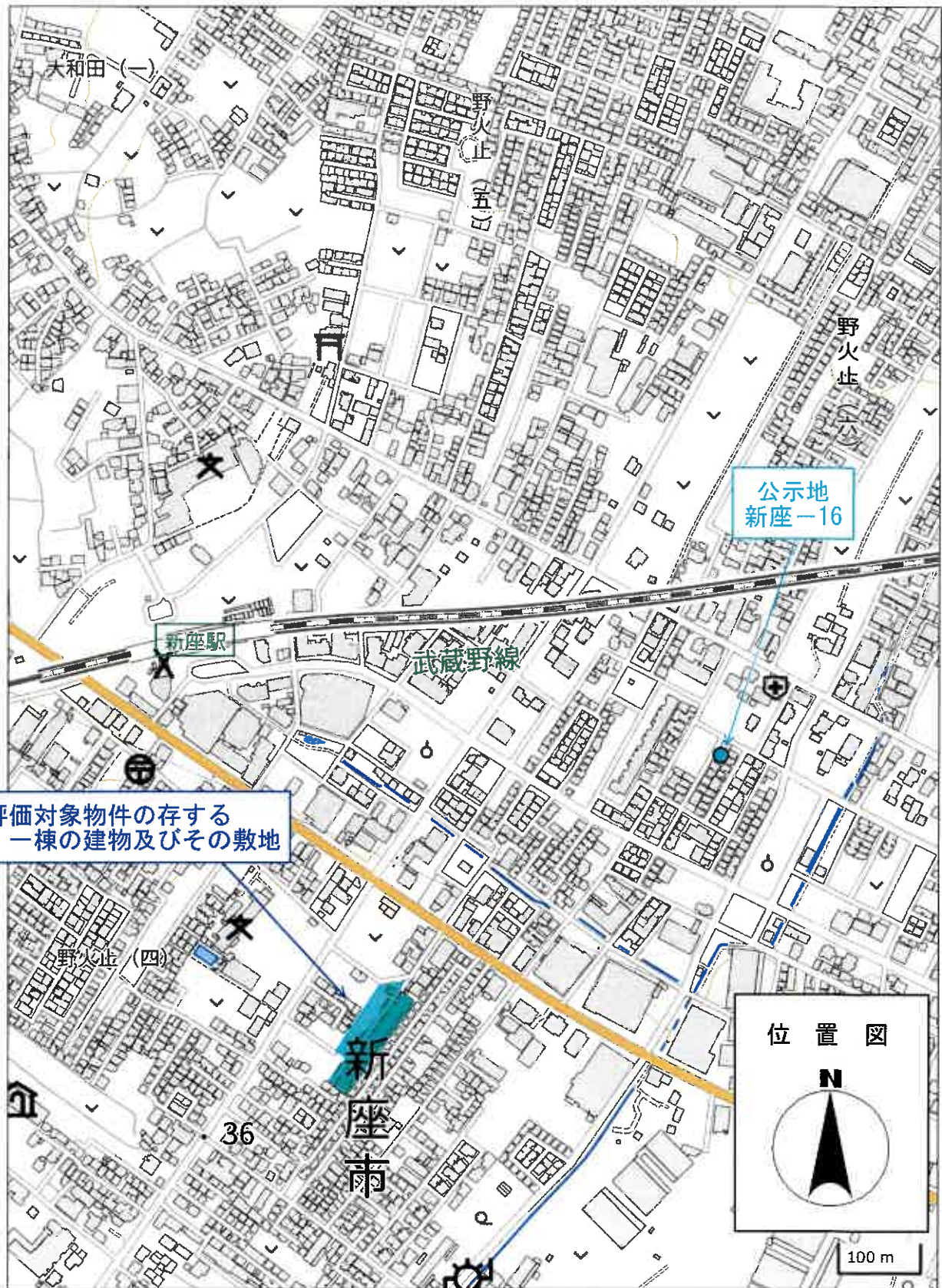
地 価 公 示 価 格 : (新座-16)
所 在 : 埼玉県新座市野火止 6 丁目 1 2 7 8 番
「野火止 6 - 5 - 1 0」
価 格 : 263,000円/㎡
位 置 : JR武蔵野線「新座」駅約770m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 120㎡
供 給 処 理 施 設 : 上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路 : 北西6.0m市道
用 途 指 定 等 : 第一種中高層住居専用地域
(建ぺい率60%、容積率150%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

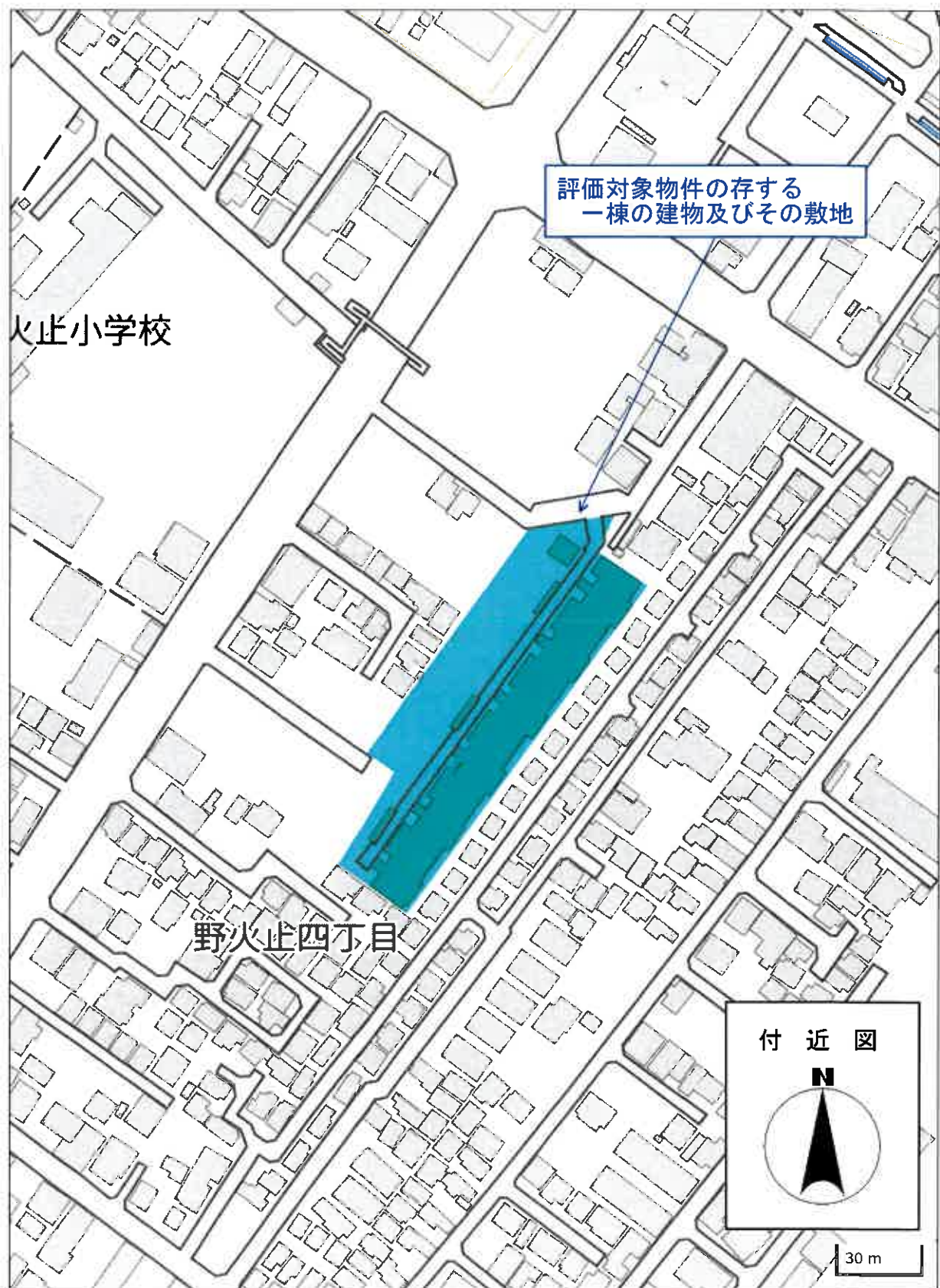
- ① 位置図
- ② 付近図
- ③ 公図写
- ④ 地積測量図
- ⑤ 建物図面・各階平面図
- ⑥ 建物見取図
- ⑦ 仮名一覧表

以下余白

地理院地図 Vector



地理院地図 Vector



道

N

1000

COPY

COPY

（注）地図に準ずる図面は、土地の図面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。

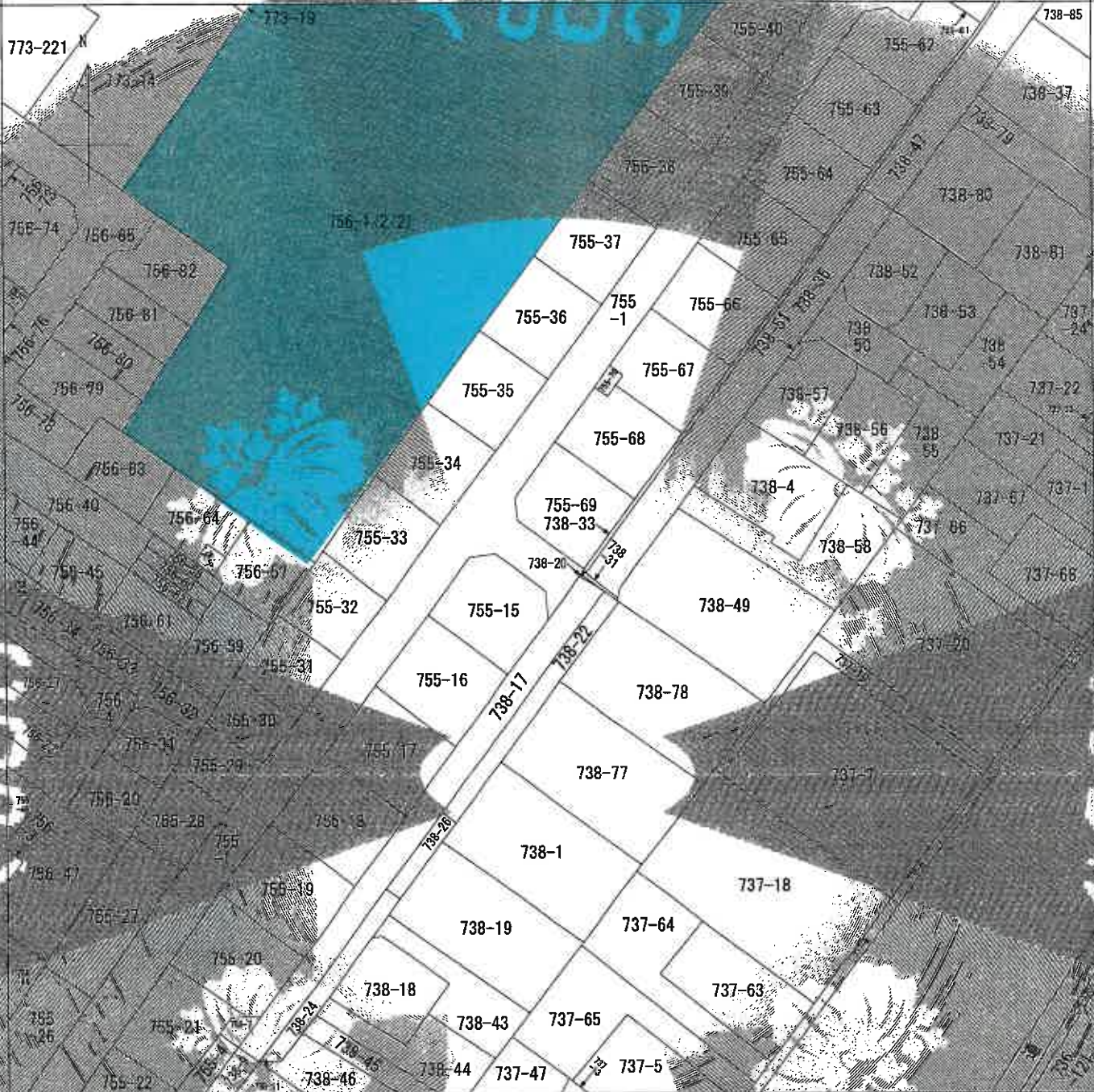
地番
756番1
野火止4丁目

所在地	新南市野火止4丁目	地番	756番1
面積 1/500	精度 区分	変換 係数 は部付	備考 地区は準用図面
作成 年月日	昭和49年8月	備考 土地台帳別冊地図	

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。 70%縮小コピー（原本サイズA3）

令和8年3月9日
さいたま地方庁登記課

1 738-29 2 737-25 3 755-42
0 756-77 1 736-21



(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簿上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あり、土地の位置及び形状が概略を記載した図面です。

地区区画図
野火止4丁目

図面番号	版 在	新城市野火止四丁目	地 番	756番1
出力	1/500	縮 小 率	原 図 縮 小 率	1/500
作成年月日	昭和49年8月	地 区 画 図	地 区 画 図	地 区 画 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

1/500縮小コピー (原本サイズA3)

令和8年3月9日
さいたま地方裁判所
登記部

登記年月日 平成6年2月18日

0730478

地籍調查圖 1/3

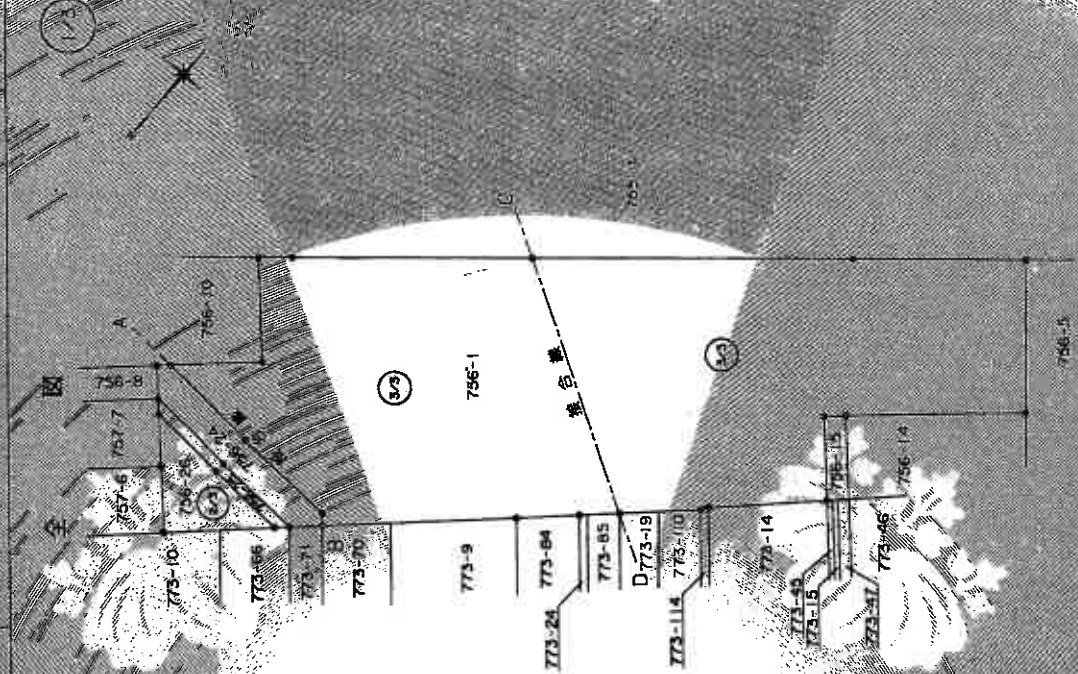
756-1,756-24.
756-25,756-26

新座市野火止4丁目

4444の数字

8.2.18 机理

四全



102

一、車票與車資

中国图书馆分类法

代表取締役

工部

1000

地圖整理番号：W20463

登記年月日 平成28年11月15日

令和8年3月9日

2/3

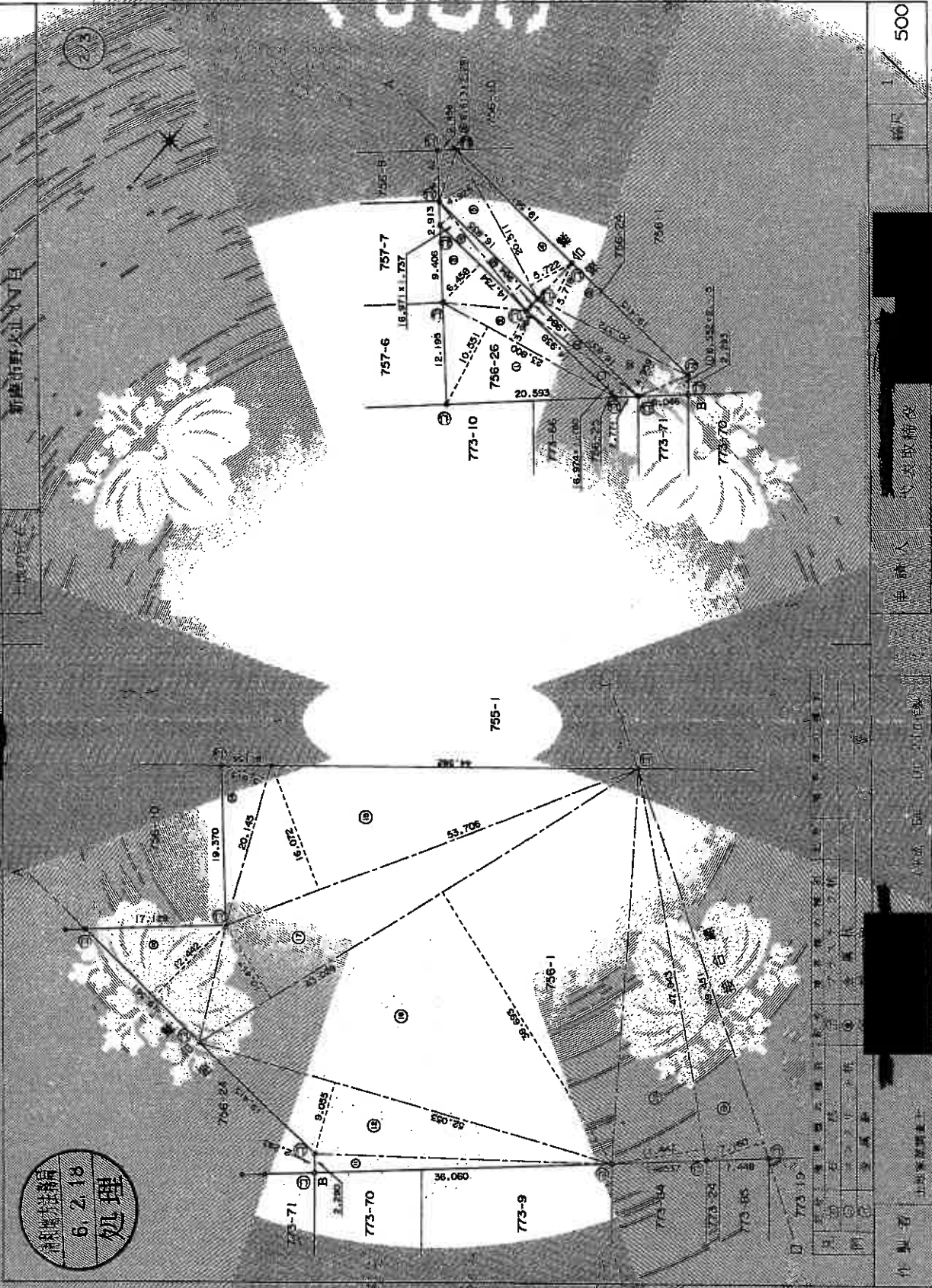
測量図

756-1, 756-24, 756-25, 756-26

新座市野火止川

0730471

測量図
6.2.18
処理



500

代表取締役

新座市道

測量図

これは図面に記載されている内容より、地味な書面である。
令和8年3月9日 さいたま市立法務局より提出

三、

81718

規則

0730472

313

測 積

五

1992

新座市野火止4丁目

7-18-1544

博
知
中
華
日

地番	NO	走	回	新	馬	低	高	價
756								
1	2	41.993	X	20.942	=	817.73766		
	3	41.993	X	22.456	=	942.99498		
	3	29.564	X	3.931	=	116.994704		
	4	61.263	X	28.201	=	727.67766		
	3	27.099	X	12.360	=	337.292040		
	6	61.263	X	24.943	=	1528.063009		
	7	56.053	X	1.491	=	83.574263		
	0	35.479	X	12.866	=	113.792814		
	9	49.451	X	7.160	=	364.069160		
	0	47.943	X	1.447	=	548.803321		
	1	36.760	X	2.280	=	82.577400		
	1	32.053	X	9.045	=	471.339915		
	3	19.961	X	2.442	=	243.377962		
	4	20.145	X	0.913	=	119.117395		
	5	53.706	X	16.072	=	863.162832		
	16	63.029	X	39.693	=	2498.781097		
	17	63.029	X	10.417	=	656.573093		
		合計		12105.250312				
		面積		6052.6251960	㎡			
		坪換		1830.9191				6052.62 ㎡

756	1	6.552	X	2.115	=	13.857480
-24	2	20.372	X	4.959	=	101.024748
	3	20.372	X	5.718	=	116.487096
	4	20.511	X	5.722	=	117.363942
	5	20.511	X	4.925	=	101.016675
	6	6.613	X	2.281	=	15.084253
		合計		464.834194		
		直入		232.4170970	正	232.41

56	1	16.974	X	150	=	29.874240
55	2	16.974	X	934	=	33.676416
54	3	16.974	X	994	=	33.670484
53	4	16.974	X	754	=	29.478627
						126.63774
						63.319375 m ²

	755	1	23,800 X .10,59¢ =	\$251.11	3600
	76	2	23,800 X 3.95¢ =	94.33	300
		3	14,734 X 5.49¢ =	80.82	172
			合面額	346,609.172	
			合計票數	220,330	張
			合面額	66,542.1	

姓名	性别	年龄	籍贯	民族	职业	住址	电话	备注
王德胜	男	45	山东烟台	汉族	教师	烟台市芝罘区	333333	
李小红	女	32	河南郑州	汉族	护士	郑州市二七区	555555	
张小明	男	28	江苏南京	汉族	工程师	南京市鼓楼区	666666	
刘小华	女	25	四川成都	汉族	会计	成都市武侯区	777777	
陈大伟	男	38	广东广州	汉族	经理	广州市天河区	888888	
赵小芳	女	22	浙江杭州	汉族	文员	杭州市西湖区	999999	
孙大刚	男	42	湖北武汉	汉族	司机	武汉市汉阳区	111111	
周小丽	女	30	湖南长沙	汉族	医生	长沙市岳麓区	222222	
吴大强	男	35	福建厦门	汉族	程序员	厦门市思明区	333333	
郑小娟	女	27	广西桂林	汉族	销售	桂林市七星区	444444	
冯大伟	男	40	江西九江	汉族	教授	九江市濂溪区	555555	
马小华	女	24	云南昆明	汉族	设计师	昆明市五华区	666666	
徐大刚	男	33	贵州贵阳	汉族	工程师	贵阳市南明区	777777	
黄小芳	女	29	海南三亚	汉族	导游	三亚市天涯区	888888	
孙大伟	男	37	宁夏银川	汉族	经理	银川市金凤区	999999	
周小娟	女	26	新疆乌鲁木齐	汉族	文员	乌鲁木齐市天山区	111111	
吴大刚	男	41	陕西西安	汉族	教授	西安市雁塔区	222222	
郑小华	女	23	甘肃兰州	汉族	销售	兰州市城关区	333333	
冯大伟	男	39	青海西宁	汉族	司机	西宁市城东区	444444	
马小娟	女	28	宁夏银川	汉族	文员	银川市兴庆区	555555	
徐大刚	男	34	内蒙古呼和浩特	汉族	经理	呼和浩特市赛罕区	666666	
黄小华	女	25	吉林长春	汉族	设计师	长春市朝阳区	777777	
孙大伟	男	43	黑龙江哈尔滨	汉族	教授	哈尔滨市道里区	888888	
周小娟	女	27	辽宁沈阳	汉族	文员	沈阳市和平区	999999	
吴大刚	男	44	河北石家庄	汉族	司机	石家庄市桥西区	111111	
郑小华	女	24	山西太原	汉族	销售	太原市迎泽区	222222	
冯大伟	男	46	山东济南	汉族	经理	济南市历下区	333333	
马小娟	女	26	河南郑州	汉族	文员	郑州市金水区	444444	
徐大刚	男	36	广东广州	汉族	工程师	广州市白云区	555555	
黄小华	女	28	浙江杭州	汉族	设计师	杭州市拱墅区	666666	
孙大伟	男	48	江苏南京	汉族	教授	南京市江宁区	777777	
周小娟	女	29	四川成都	汉族	文员	成都市锦江区	888888	
吴大刚	男	50	湖北武汉	汉族	司机	武汉市青山区	999999	
郑小华	女	30	湖南长沙	汉族	销售	长沙市开福区	111111	
冯大伟	男	52	江西九江	汉族	经理	九江市浔阳区	222222	
马小娟	女	31	云南昆明	汉族	文员	昆明市盘龙区	333333	
徐大刚	男	54	贵州贵阳	汉族	工程师	贵阳市乌当区	444444	
黄小华	女	32	海南三亚	汉族	设计师	三亚市海棠区	555555	
孙大伟	男	56	宁夏银川	汉族	教授	银川市西夏区	666666	
周小娟	女	33	新疆乌鲁木齐	汉族	文员	乌鲁木齐市米东区	777777	
吴大刚	男	58	陕西西安	汉族	司机	西安市未央区	888888	
郑小华	女	34	甘肃兰州	汉族	销售	兰州市安宁区	999999	
冯大伟	男	60	青海西宁	汉族	经理	西宁市城西区	111111	
马小娟	女	35	宁夏银川	汉族	文员	银川市灵武市	222222	
徐大刚	男	62	内蒙古呼和浩特	汉族	工程师	呼和浩特市回民区	333333	
黄小华	女	36	吉林长春	汉族	设计师	长春市绿园区	444444	
孙大伟	男	64	黑龙江哈尔滨	汉族	教授	哈尔滨市南岗区	555555	
周小娟	女	37	辽宁沈阳	汉族	文员	沈阳市皇姑区	666666	
吴大刚	男	66	河北石家庄	汉族	司机	石家庄市裕华区	777777	
郑小华	女	38	山西太原	汉族	销售	太原市小店区	888888	
冯大伟	男	68	山东济南	汉族	经理	济南市历下区	999999	

和
之
子

41

1000

五

1

織

500

登記年月日 平成34年3月18日

1167060

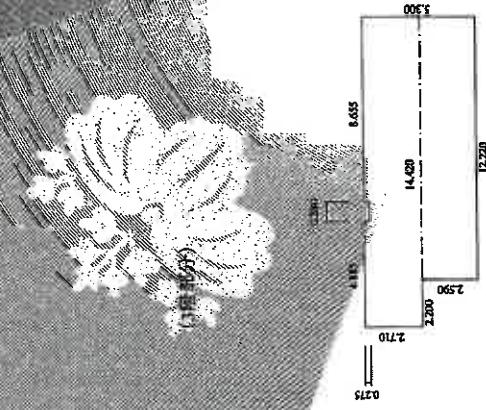
各階平面図

建物図面

家屋番号 野火止町1丁目5番1の309

建物の所在地 新栄市野火止4丁目756番地1

直線の長さ 109



12.220 × 2.590 = 31.649800
14.420 × 2.710 = 39.078200
0.8300 × 0.275 = 0.2282500
合計 70.9562500
床面積 70.48m

建物の各部分の寸法

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/500

申請人

代表取締役

縮尺 1/1000

建物見取図

