

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「口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 8 月 4 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 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 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 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 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 新座市野火止七丁目 382 番地 2

建物の名称 ベルググランデ志木南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野火止七丁目 382 番 2 の 205

建物の名称 205

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 66.62 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 新座市野火止七丁目 382 番 2

地 目 宅地

地 積 3620.12 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 35655.0 分の 7131



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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】

本件所有者が占有している。

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。



11

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 新座市野火止七丁目 382 番地 2

建物の名称 ベルググランデ志木南

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 野火止七丁目 382 番 2 の 205

建物の名称 205

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 66.62 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 新座市野火止七丁目 382 番 2

地 目 宅地

地 積 3620.12 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 356550 分の 7131



令和 8年(ケ)第 95号
令和 8年 5月27日受理
令和 8年 6月15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 新座市野火止七丁目 382 番地 2

建物の名称 ベルググランデ志木南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止七丁目 382 番 2 の 205

建物の名称 205

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 66.62 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 新座市野火止七丁目 382 番 2

地 目 宅地

地 積 3620.12 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 356550 分の 7131



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七丁目16番11-205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 10,700円 修繕積立金 15,700円 自転車置場使用料 200円 インターネット使用料 1,562円 円	令和 8 年 6 月 4 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～8年5月分 計407,034円 ☒ 遅延損害金がある 計45,887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	
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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物内の壁の一部には関係人の陳述のとおり猫に因るものと見られる引っ掻き疵が認められた。
- 2 本件土地には家屋番号野火止七丁目382番2の412（倉庫），同番2の511（物置），同番2の512（倉庫）の各規約設定共用部分の建物がある。
- 3 本件土地に隣接する地番382番38，同番47の各目的外土地は，新座市が所有する土地であり，いずれも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
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が長男と共に住居として使用しています。 2 同建物内において猫1匹を飼っています。 3 同建物内の壁には同猫に因る引っ掻き痕がありますが、それを防ぐためにクロスの上に透明なカバーを貼りました(写真④)。 4 同建物1階集合ポストに表示されている「ホームネイルサロン m e r c i (メルシー)」は、以前個人業としてネイルサロンを経営していた時の表示であり、現在は経営していません。 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。

以上

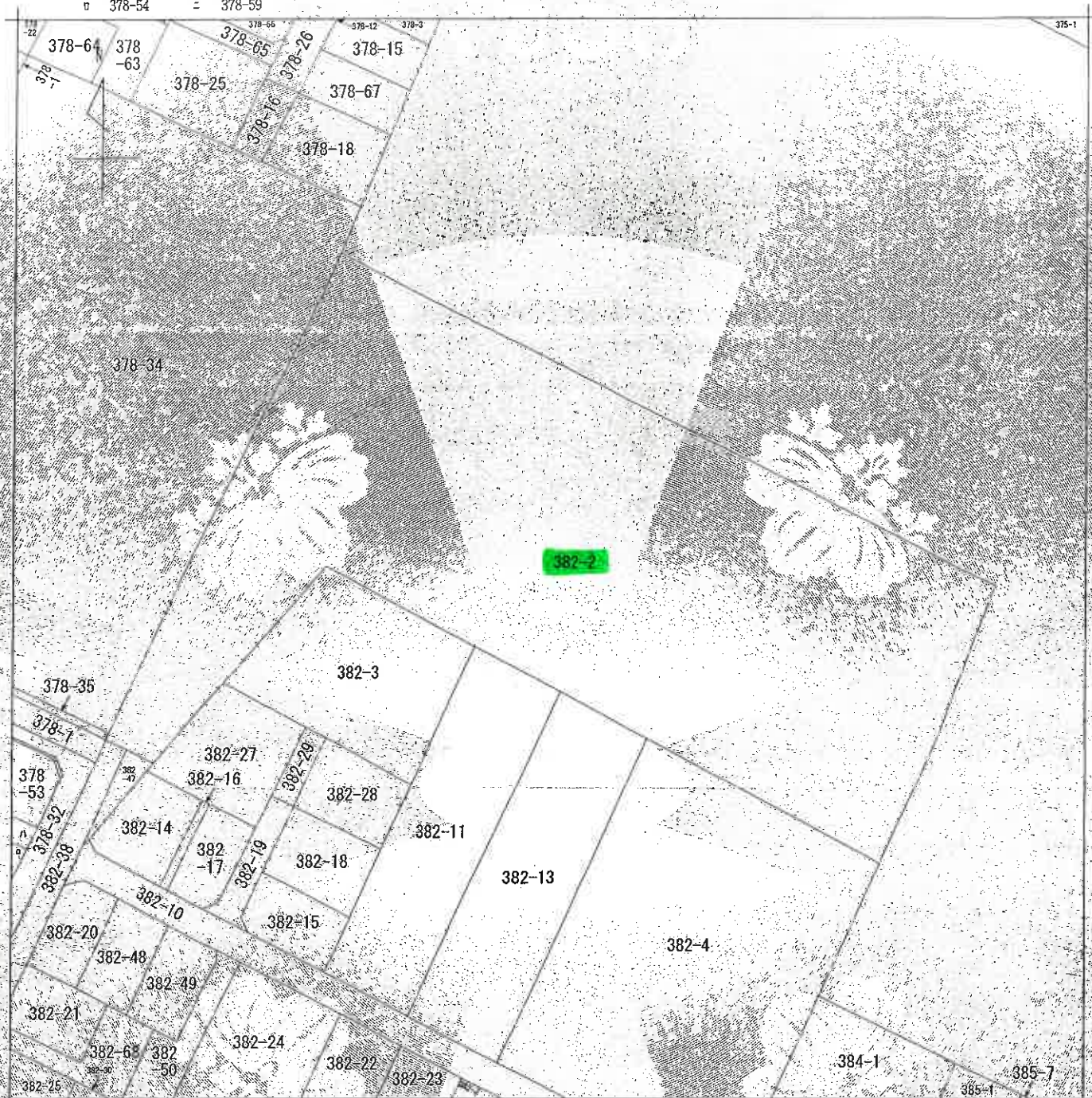
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月28日(木) 14:10～14:22	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5月28日(木) 15:38～15:46	電話	債務者兼所有者から電話があり, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整
8年6月3日(水) 9:10～9:20	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
8年6月4日(木) 11:35～11:45	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8年6月11日(木) 12:50～13:26	目的物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
(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

イ 378-62
ロ 378-54

ハ 378-58
ニ 378-59



(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
区
見
出

野火止
7丁目

野火止 7丁目

請求 部分	所在 新座市野火止七丁目				地番	382番2		
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和8年4月22日

広島法務局

地図整理番号：M08291

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年9月12日

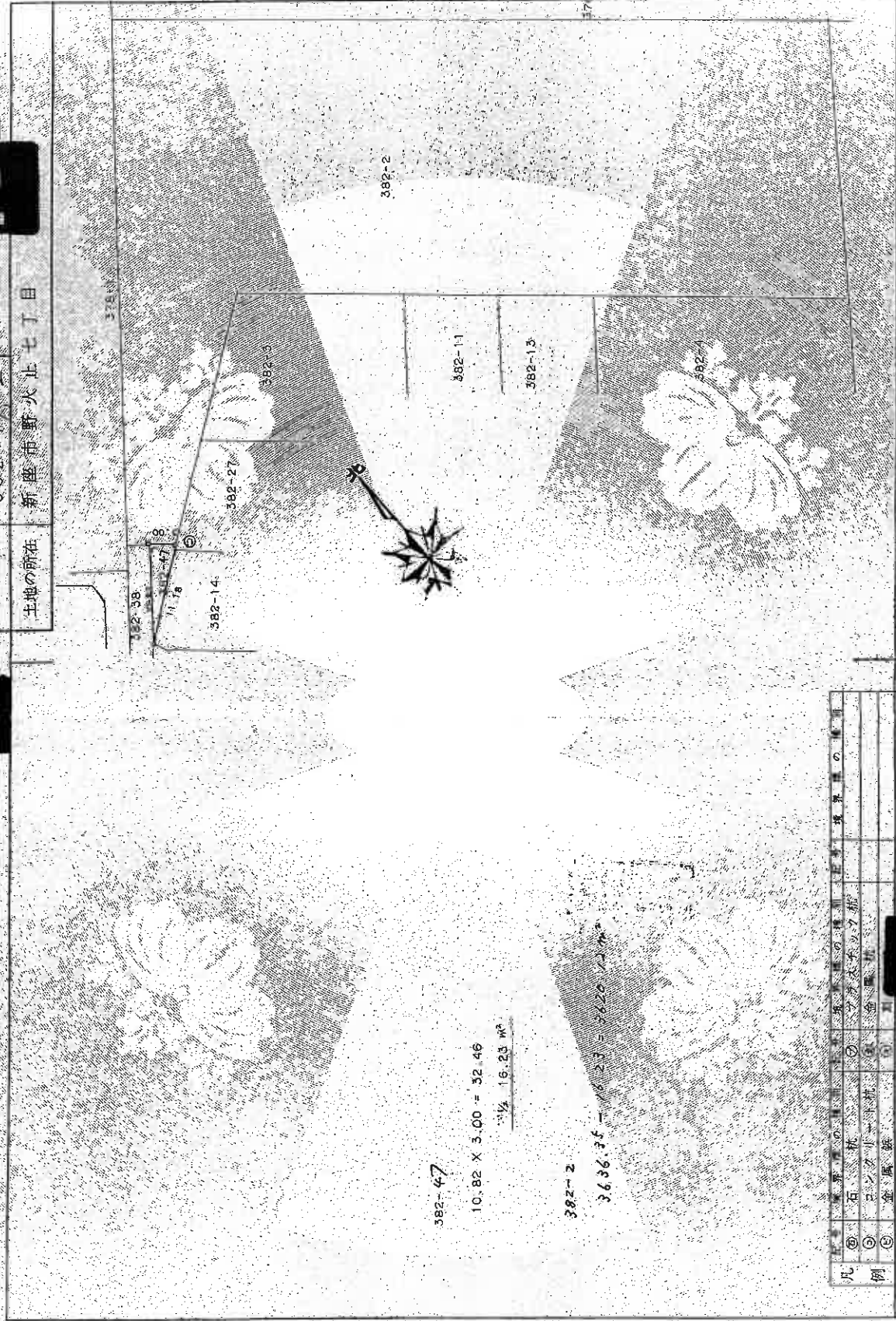
0736036

860.9.12

地 利 測 量 図

番 382-47-2

土地の所在 新座市野火止七丁目



382-47

10.82 X 3.00 = 32.46
1/4 16.23 m²

382-2

36.36 X 16.23 = 589.12 m²

A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の表示	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
①	境界線	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
②	境界線	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
③	境界線	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
④	境界線	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
⑤	境界線	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ

作 製 者

土地家産測量士

昭和60年8月29日(作製)

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。
(さいたま市地方自治局志本出張所管轄)

令和8年4月22日 広島法務局

登記官

(8 枚目)

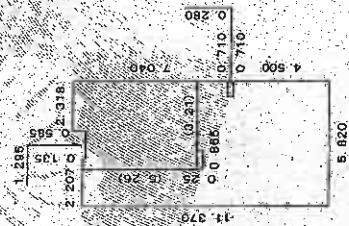
登記年月日：令和2年3月9日

圖 面 平 階 各

面
圖
物
建

野火止七丁目382番2の205

新座市野火止七丁目382番地2



數
道
求

2	316	x	0	998		1	356030
2	207	x	0	126		0	267945
5	110	x	1	856		57	410850
0	710	x	6	166		4	583050
0	710	x	6	500		3	195000
0	660	x	0	310		0	216250
6	366	x	0	925		6	336625

床面積 60.82 m²

A3判をA4判に縮小

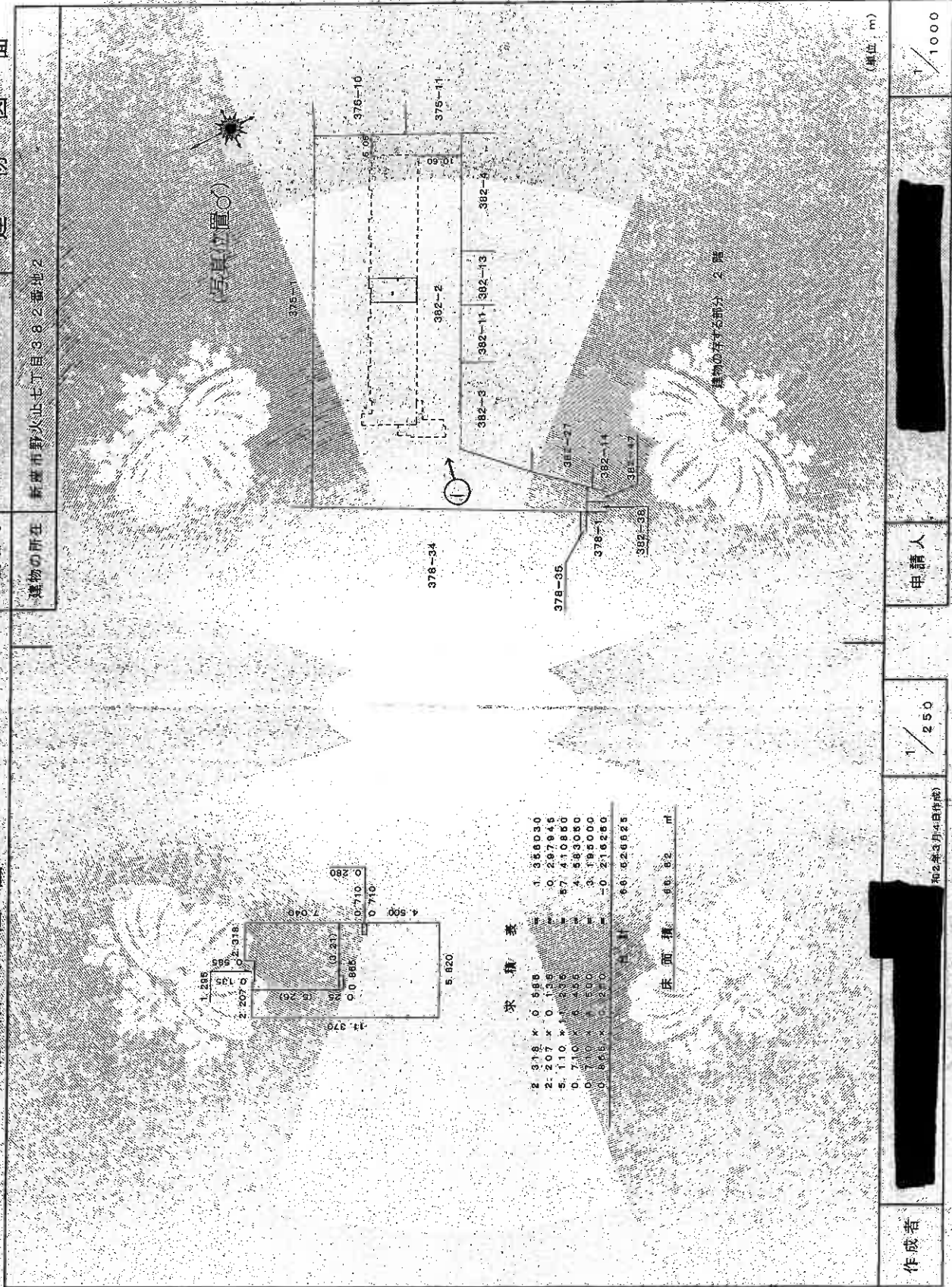
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方方法務局志本出張所管轄)
令和8年4月22日 広島法務局

令和8年4月22日

廣豐泰務局

製品図

(9 枚目)



(単位: m)

作成者

人 體 母

$$\frac{1}{250}$$

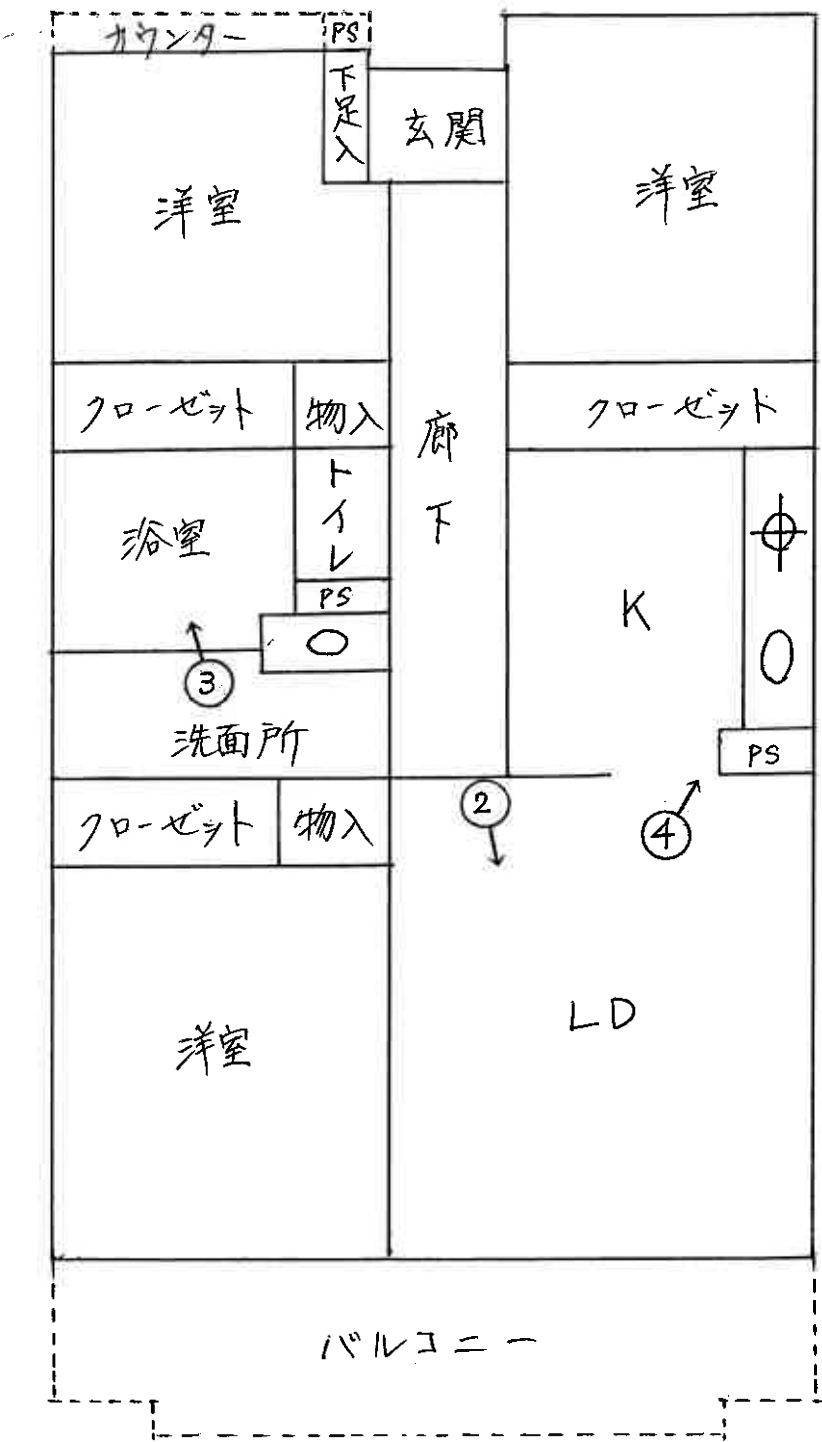
和2年3月4日作成)

$$\frac{1}{1000}$$



建物見取図

(写真位置○)



①



②



③





④

令和 8 年（ケ）第 95 号
令和 8 年 6 月 11 日 現地調査
令和 8 年 7 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 新座市野火止七丁目 382 番地 2

建物の名称 ベルググランデ志木南

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 野火止七丁目 382 番 2 の 205

建物の名称 205

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 66.62 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 新座市野火止七丁目 382 番 2

地 目 宅地

地 積 3620.12 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 356550 分の 7131



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 5, 8 2 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き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		
	本件一棟の建物内に下記規約設定共用部分の登記がある。 家屋番号：野火止七丁目382番2の412（種類：倉庫） 家屋番号：野火止七丁目382番2の511（種類：物置） 家屋番号：野火止七丁目382番2の512（種類：倉庫）		

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武蔵野線「新座」駅の東方約1,060m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周囲に小規模工場も見られる中に、小規模一般住宅、中層マンション、中高層マンション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 工業地域 60% 200% なし 高度地区 (25m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	3,620.12㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	南西約4.3m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。 工場跡地に建設されたマンションであるが、汚染リスクは不明である。 本件土地の地積は残地求積によるものであり、正確な地積を把握するには測量が必要である。なお、本件土地を地図ソフトで概測したところ概ね3,500㎡程度であった。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルググランデ志木南
建物の用途	共同住宅 (総戸数50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8年2月29日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：約20年
構造	鉄筋コンクリート造、5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：ベルググランデ志木南管理組合 管理会社：日本ハウズイング(株) 管理形態：日勤管理
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： 2階 主要開口部の方位： 南西向き
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： ※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： 10,700 円（月額） 修繕積立金： 15,700 円（月額） 滞 納 額： あり（令和8年6月4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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	専有部分内で猫を1匹飼育している。 内壁のクロスに若干猫によるものと思われる疵がある。また、猫による疵を防止するためにクロスの上に透明なカバーを貼っている箇所がある。

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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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	66.62	0.38	8,350,000

※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30年、経済的残存耐用年数約20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) $20 / (30 + 20) \times (1 - 0.05)$

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
198,000	0.95	3,620.12	1.0	7,131/356,550	13,620,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 217,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/106 & \div & 198,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近条件が劣るが、環境条件が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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
8,350,000	13,620,000	1.2	0.99	26,100,000

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階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(2/5階)・位置別(南西向き中間部屋)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	
			$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	(5.9%)	$エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
2,292,422	959,700	6.4	14,545,453円	0.8420	12,247,271	14,540,000円
(15.8 %)					(84.2 %)	(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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420$$

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	26,100,000	1.00	26,100,000
② 収 益 価 格	——		14,540,000
③調整後の価格	23,790,000		

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
23,790,000	1.0	0.7	0.95		15,820,000

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-1)
所 在 : 新座市野火止6丁目130番51「野火止6-23-31」
価 格 : 217,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「志木」駅約1,900m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 102㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南東4m市道
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 : 一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

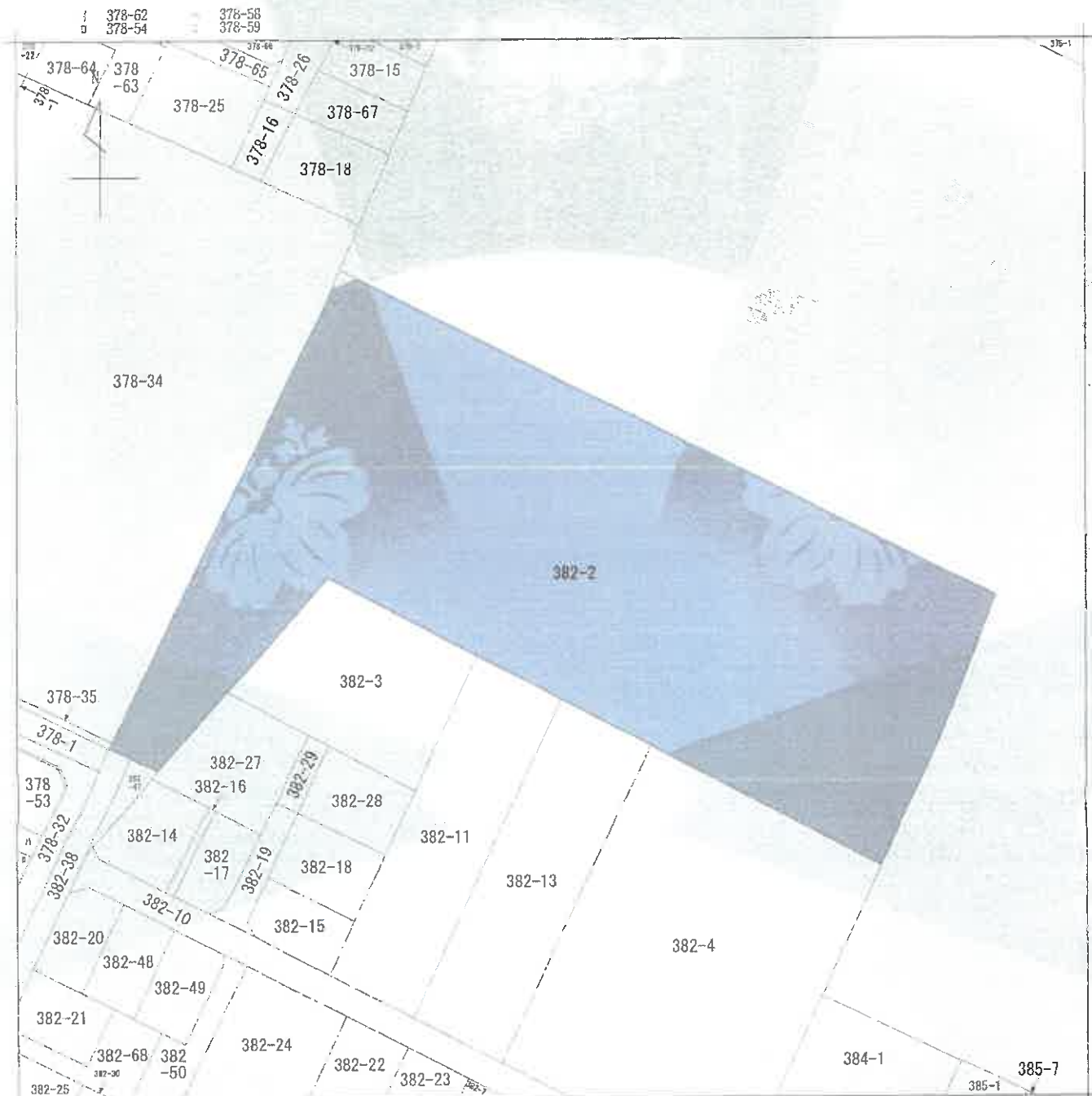
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県新座市北野1丁目 付近

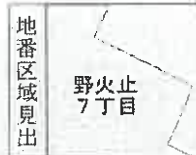


地図上の1センチは 約 150 メートル
印刷中心は 東経 139度33分56秒 北緯 35度48分42秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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。



A 野火止7丁目

請 求 部 分	所 在 新座市野火止七丁目					地 番 382番2			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分		座 標 系 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 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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)
令和8年4月22日
広島法務局

地図整理番号：M08291

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和60年9月12日

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。
(さいたま市地方自治局志本出張所管轄)
令和8年4月22日 広島法務局

登記官

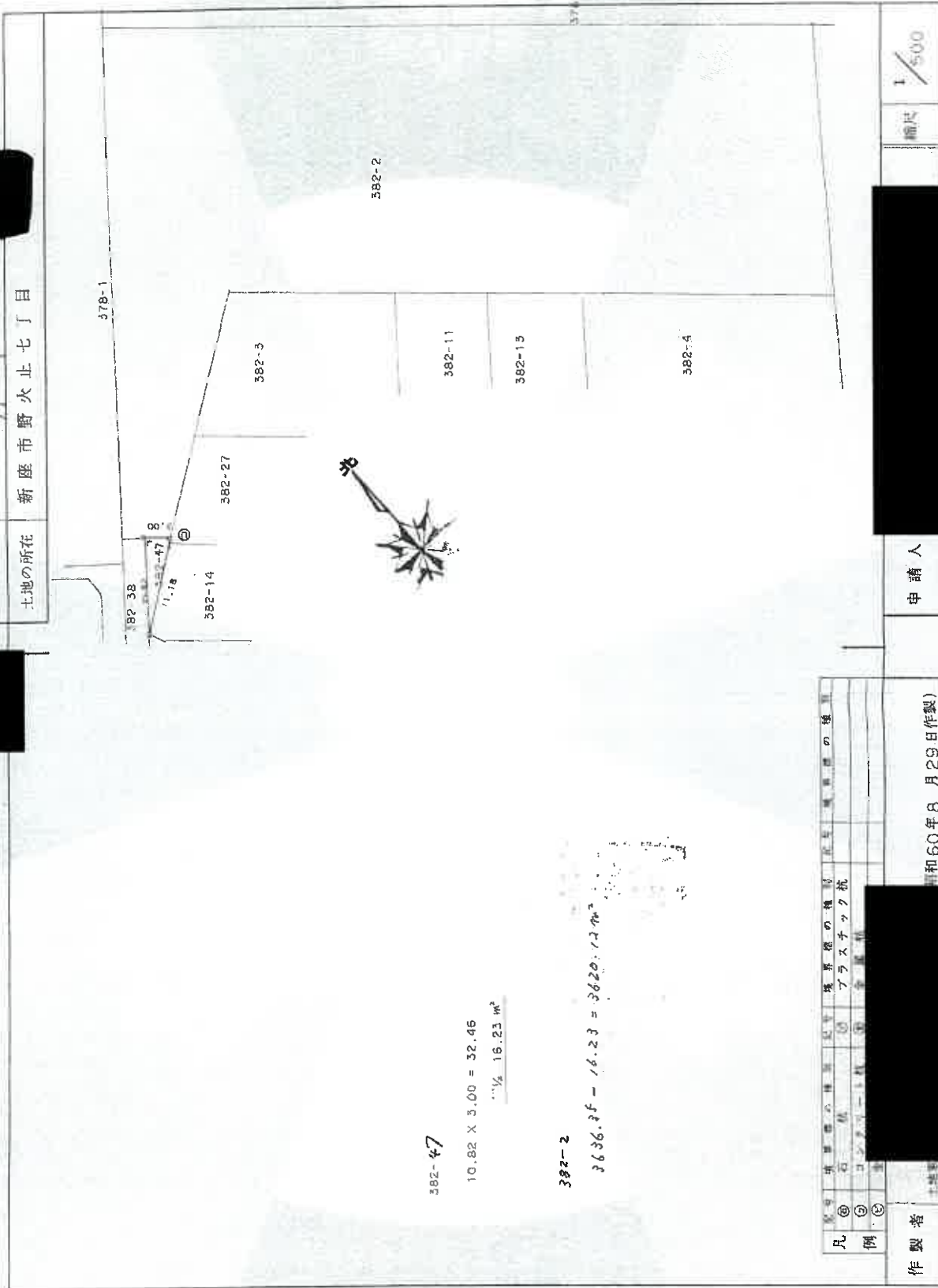
0736096

360.9.12

地 積 測 量 図

番 382-47-2

土地の所在 新座市野火止七丁目



382-47

$10.82 \times 3.00 = 32.46$

$\frac{1}{2} 16.23 \text{ m}^2$

382-2

$3636.35 - 16.23 = 3620.12 \text{ m}^2$

凡 例	地 積 測 量 図 記 号	境界線の種類	境界線の位置	境界線の長さ
①	石 積	①	ブラスチック杭	
②	コンクリート杭	②	木 杭	
③	鉄 杭	③	鉄 杭	

作 製 者

昭和60年8月29日作製)

申 請 人

縮尺 1/500

地図整理番号：M08292

A3をA4に縮小

登記年月日：令和2年3月9日

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。
(さいたま市地方税局主本出張所管轄)
令和8年4月22日 広島法務局

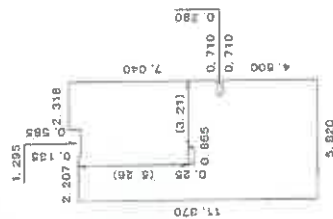
登記官

各階平面図

家屋番号 野火止七丁目382番2の205

建物図面

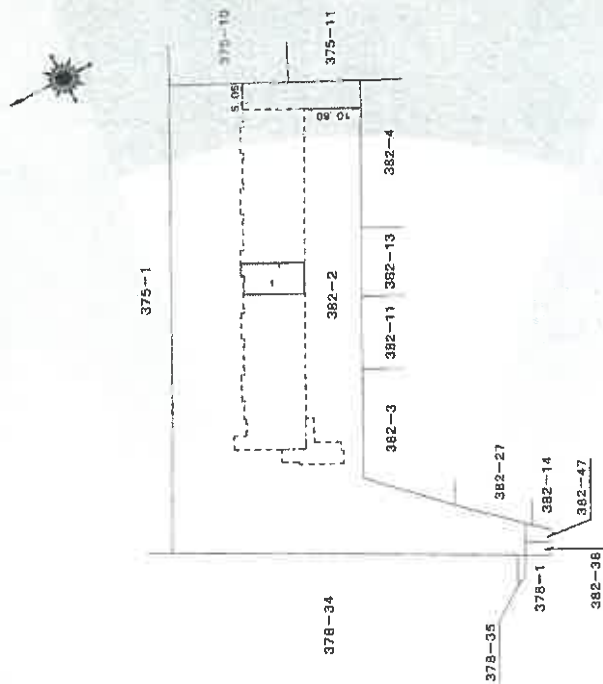
建物の所在 新鹿市野火止七丁目382番地2



求積表

2.318 x 0.585	=	1.356030
2.207 x 0.135	=	0.297945
5.110 x 11.235	=	57.410853
0.710 x 5.455	=	4.552050
0.710 x 4.500	=	3.195000
0.556 x 0.250	=	-0.216250
合計		66.626623

床面積 66.62 m²



建物の存する部分 2階

(単位：m)

作成者

1/250

申請人

1/1000