

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 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, 2	2, 330, 000 1, 864, 000	一括	466, 000	29, 562	5, 396
1	1, 120, 000				
2	1, 210, 000				



物 件 目 録

1 所 在 新座市大和田五丁目
 地 番 1 4 8 2 番 1 7
 地 目 宅地
 地 積 4 9 2 . 4 9 平方メートル
 共 有 者 A 持分 4 9 2 4 9 分の 2 3 0 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市大和田五丁目 1 4 8 2 番地 1 7
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積
 1 階 1 1 1 . 4 5 平方メートル
 2 階 2 8 0 . 4 8 平方メートル
 3 階 2 7 3 . 3 4 平方メートル
 4 階 2 7 3 . 3 4 平方メートル
 5 階 2 7 3 . 3 4 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田五丁目 1 4 8 2 番 1 7 の 1 1
 建物の名称 3 0 4
 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 4 8 . 1 0 平方メートル
 所 有 者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

転々借人Cが占有している。原賃借人株式会社マークワン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2】

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 所 在 新座市大和田五丁目
 地 番 1482番17
 地 目 宅地
 地 積 492.49平方メートル
 共 有 者 A 持分49249分の2304

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市大和田五丁目 1482番地17
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 111.45平方メートル
 2階 280.48平方メートル
 3階 273.34平方メートル
 4階 273.34平方メートル
 5階 273.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田五丁目 1482番17の11
 建物の名称 304
 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 48.10平方メートル
 所 有 者 A



令和 8年(ケ)第 80号
令和 8年 5月21日受理
令和 8年 7月 2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 所 在 新座市大和田五丁目

地 番 1482番17

地 目 宅地

地 積 492.49平方メートル

共有者 A 持分49249分の2304

2 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市大和田五丁目 1482番地17

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積	1階	111.45平方メートル
	2階	280.48平方メートル
	3階	273.34平方メートル
	4階	273.34平方メートル
	5階	273.34平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田五丁目 1482番17の11

建物の名称 304

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 48.10平方メートル

所有者 A



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■株式会社マークワン	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■転貸 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		□陳述(□ ()) □文書(□) ■陳述(■ E (占有者代表取締役) ■ F (株式会社ラントrust社員) ■文書(■ ガーリス住宅原貸貸借契約書)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■不明	
占有開始時期		令和 元年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 元年 5月 1日	
	期間	令和 元年 5月 1日から □ 令和 3年 4月30日まで 2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	令和 7年 5月 1日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()	
当事者	借主	□占有者 □その他()	
	貸主	□所有者 ■その他(左記占有者)	
賃料・支払時期		毎月金69,000円 (毎月15日限り当月分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
その他		■転貸可 □	
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	
		■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

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	☒ 全部 ☐		☐ 全部 ☐
占有者	☐ 債務者 ☒ C		☐ 債務者 ☐
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述(☒ D(占有者Cの妹))) ☒ 文書(☒)		☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐)
占有権原	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期	令和 元年 7月31日		年 月 日
最初の契約日	令和 元年 7月24日		年 月 日
契約等期間	令和 元年 7月31日から ☒ 令和 3年 7月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等期間	令和 7年 7月31日から ☒ 令和 9年 7月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等貸主	☐ 所有者 ☒ その他(前記占有者(株)フェス)		☐ 所有者 ☐ その他()
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他()		☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月金59,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐
その他	管理費月額3,000円 上記占有者は当初Bであり、現在はその承継人Cである。		
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		☐ 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 本件土地に隣接する地番1482番4の土地は埼玉県が、それに隣接する地番同番2の目的外土地は国がそれぞれ所有する土地であり、同各土地の現況はいずれも公衆用道路である。
- 2 本件建物内には家具などの動産類が多数存在し、壁や床の一部については損傷の有無を確認することができなかった。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (占有者Cの妹)	1 本件建物は、私と私の姉であるCが住居として使用しています。 2 同建物の当初の転借人は私と同Cの父親であるBでしたが、その後同姉が転借人の地位を承継しました。 同建物の転貸人は、当初は株式会社ランドトラスト、次に株式会社レリーフ不動産、次に株式会社ブルーアースと変わり、現在は株式会社フェズです。 3 同建物は、バルコニーに接する洋室にはエアコンが設置できますが、それ以外の部屋はエアコンを設置できる構造になっていません。 その他に同建物に不具合はありません。
■ E (占有者株式会社フェズの代表者)	1 私は株式会社フェズの代表取締役です。 2 本件建物の転借人C (占有者) に対する転貸借契約について、当社がその転貸人の地位を承継していることとなりますが、その契約の詳細については分かりません。 3 私はA (所有者) の知り合いであり、同Aから頼まれ、転借人Cから毎月徴収した賃料59,000円と管理費3,000円を毎月Aに渡していますが、現在は同Aとは連絡が取れなくて困っています。 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D（占有者Cの妹）の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有状況については、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。

占有権原等について、関係人の陳述及び契約書等から転借人Cに対する転貸人は、当初は株式会社ランドトラスト、次に株式会社レリーフ不動産、次に株式会社ブルーアース、次に株式会社フェズと順次承継されており、同株式会社ランドトラストは本件建物所有者から賃借していると思われたが、同株式会社ランドトラストから同社が株式会社マークワンから同建物を賃借している契約書が提出された。

以上のことから同建物は株式会社マークワンが株式会社ランドトラストに対して転貸し、同株式会社ランドトラスト（現在は承継を受けた株式会社フェズ）がCに対して転貸していることが認められたが、同株式会社マークワンの占有権原が不明であり、同株式会社マークワンに対して同建物の占有権原等について照会書を送付したが回答は無く、A（所有者）に対しても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。

関係人E（株式会社フェズ代表者）の陳述では、上記株式会社ランドトラストの転貸人の地位を承継していると思料されるが、同建物の転借人Cから受け取った賃料を直接所有者Aに渡している旨陳述しており、同陳述では株式会社マークワンとの契約関係の回答が得られなかったので、同建物の占有関係について同株式会社フェズに対して照会書を送付したが回答は無い。

同建物の占有関係については、関係人の陳述及び提出された契約書等から本報告書記載のとおり認めた。

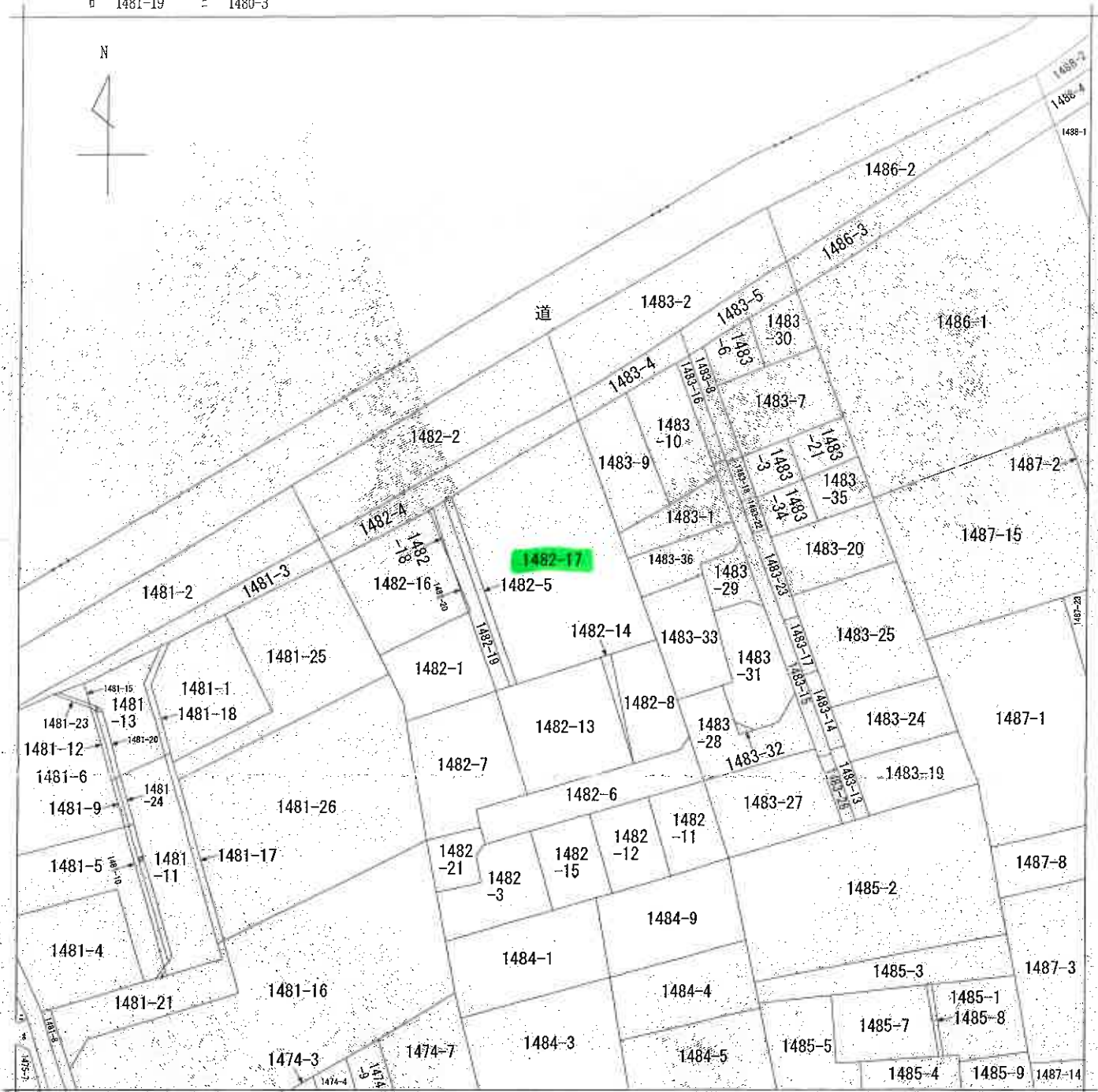
以上

(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5月22日(金) 9:10-9:34	目的物件所在地	目的物件特定, D(占有者Cの妹)と面会, 現況調査協力依頼, 現況調査日時調整 管理組合理事長と面談, 管理費等照会
8年6月3日(水) 13:15-14:00	目的物件所在地	上記D立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年6月4日(木) 9:00-9:50	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 占有会社の履歴事項全部証明書取得
8年6月4日(木) 12:11-12:24	電話	E(株式会社フェズ代表者)から聴取
8年6月5日(金) 16:00-17:20	郵便	A(所有者)及び本件建物転貸人(承継した各会社含む)に対する占有関係照会書作成, 送付
8年6月15日(月) 17:00-17:15	郵便	株式会社フェズに対する占有関係照会書作成, 送付
8年6月17日(水) 10:35-10:45	郵便	株式会社マークワンに対する占有関係照会書作成, 送付
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 8年 6月 3日 目的物件は占有者が女性であったため, 女性の立会人を立ち会わ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 1481-14 ハ 1481-22 ホ 1475-1
ロ 1481-19 ニ 1480-3



(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
大和田5丁目

請求部	所在	新座市大和田五丁目			地番	1482番17		
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	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8年3月19日
さいたま地方方法務局志木出張所
登記官

請求番号 16-1
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：昭和52年11月15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。
令和8年3月19日 さいたま地方法務局寄木出張所

登記官

(// 枚目)

建築物各階平面図

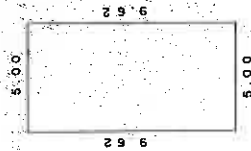
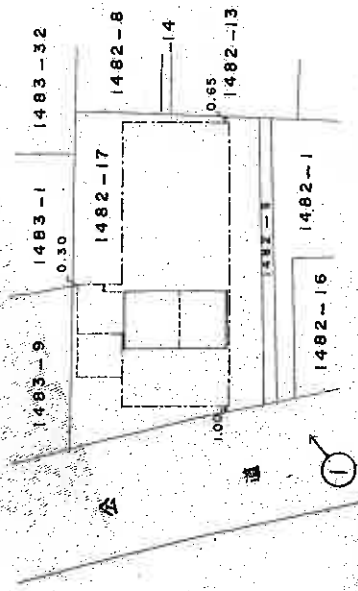
家屋番号
大和田5丁目
1482-17-11

建築物の所在
新座市大和田5丁目1482-17

1107223 各階平面図

(写真位置)

建築物の存する部分3階



$$9.62 \times 5.00 = 48.1000$$

床面積 48.10m²

A3判をA4判に縮小

(日調連12)

(日調連12)

作製者
土地調査士
家屋番号

(昭和52年11月15日)
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

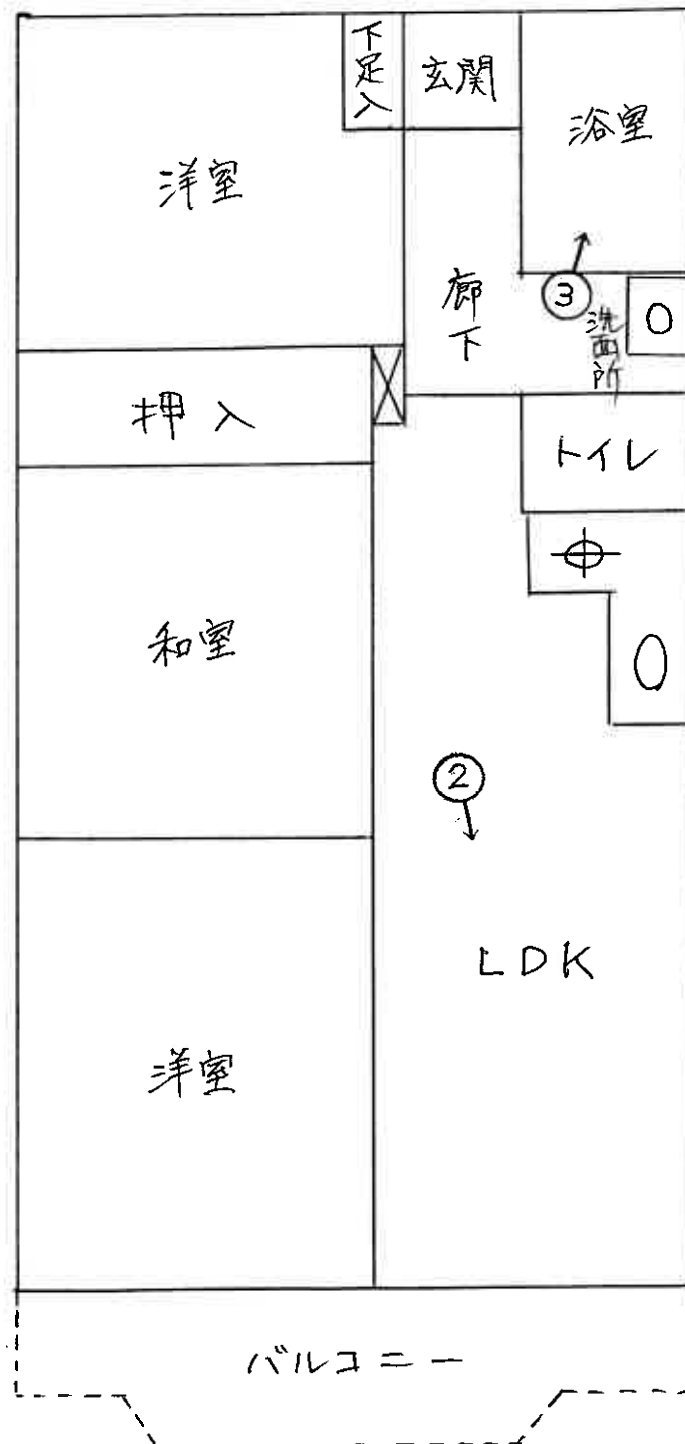
申請人

縮尺 1/500

建物見取図



(写真位置♂)



(1/2 枚目)

①



②



③



令和 8 年（ケ）第 80 号
令和 8 年 6 月 3 日 現地調査
令和 8 年 7 月 8 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 所 在 新座市大和田五丁目
地 番 1482番17
地 目 宅地
地 積 492.49平方メートル
共有者 A 持分49249分の2304

2（一棟の建物の表示）

所 在 新座市大和田五丁目 1482番地17
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
床 面 積 1階 111.45平方メートル
2階 280.48平方メートル
3階 273.34平方メートル
4階 273.34平方メートル
5階 273.34平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大和田五丁目 1482番17の11
建物の名称 304
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 48.10平方メートル
所有者 A



第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 1 2 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 2 1 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所 在 構 造 床 面 積 (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	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	目的専有部分には占有権原が不明である占有が認められるが、本件評価は当該占有（権利）は買受人の引受けとはならないものとして行った。		

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「志木」駅の南西方約1,450m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中低層マンション、一般住宅等が混在する県道沿いの地域である。	
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2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	492.49㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	北西約12.7m舗装県道(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 : なし 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	物件1土地上に建つ本件一棟の建物は容積率を超過している可能性がある。 前面道路は都市計画道路「3・4・4志木・大和田線」(計画決定・計画幅員18m)の計画があるが、物件1土地に計画線はかからない。 都市計画道路端から25mを超過した部分の用途地域は第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%・容積率200%・防火規制なし・高度地区25m)である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイツ新座
建物の用途	共同住宅 (総戸数22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）：昭和52年11月8日新築 経過年数：約49年 経済的残存耐用年数：約5年
構造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付けタイル、その他 その他：
設備等	駐車場、駐輪場、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：ハイツ新座マンション管理組合 管理会社： 管理形態：自主管理
管理の状況	やや劣る
特記事項	エレベーターはない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 3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	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： 石膏ボード、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： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 5,000 円（月額） 修繕積立金： 5,000 円（月額） 滞 納 額： あり（令和8年5月23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	占有権原が不明である株式会社マークワンから転借している株式会社フェズから転転借している者が、居宅として利用している。
特 記 事 項	株式会社マークワンの占有権原は不明であるが、本件では当該占有（権利）は買受人の引受けとはならないものとして評価を行った。 本件専有部分内には家具等の動産類が多数存在し、壁や床の一部については損傷の有無を確認することができなかったが、内壁のクロスは黄ばみが見られた。 転転借人によれば、バルコニーに接する洋室以外の部屋にはエアコンを設置することができないとのことである。

第5 評価額算出の過程

目的物件は、占有権原が不明の者から転賃貸借に供されている建物であるが、その転賃貸状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の転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 敷地持分価格（物件1）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	237,000	1.00	492.49	0.8	2,304/49,249	4,370,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-2

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $263,000\text{円/㎡} \times 102/100 \times 100/106.0 \times 100/107 \div 237,000\text{円/㎡}$

◇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、街路条件が劣るが、環境条件が優る。

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：対象地上建物の老朽化及び容積率を超過している可能性を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	250,000	48.10	0.05	600,000

※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49年、経済的残存耐用年数約5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-50%

(計算式) $5 / (49 + 5) \times (1 - 0.5)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,370,000	0.50	場所的利益	2,190,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
1	4,370,000	-2,190,000	0.7	1.00	1,530,000	44.0%
2	600,000	+2,190,000	0.7	1.00	1,950,000	56.0%
積算価格 (合計)					3,480,000	100%

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階中間部屋を標準とし、階層別(3/5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、転賃貸借に供されている建物であり、その転賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の転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	(8.1 %) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 448,766 (8.9 %)	円 515,900	% 8.6	円 5,818,872	0.7916	円 4,606,219 (91.1 %)	円 5,050,000 (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

$$1 \div (1 + 8.1\%)^3 = 0.7916$$

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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	3,480,000	1.00	3,480,000
② 収 益 価 格	——		5,050,000
③調整後の価格	3,640,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
1	3,640,000	44.0%	1.0	0.7			1,120,000
2		56.0%	1.0	0.7	0.85		1,210,000
一括価格 (合計)							2,330,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 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。

カ 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-2)
所 在 : 新座市北野2丁目341番3「北野2-10-23」
価 格 : 263,000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 : 100㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 道 路 : 南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、アパートが多い区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

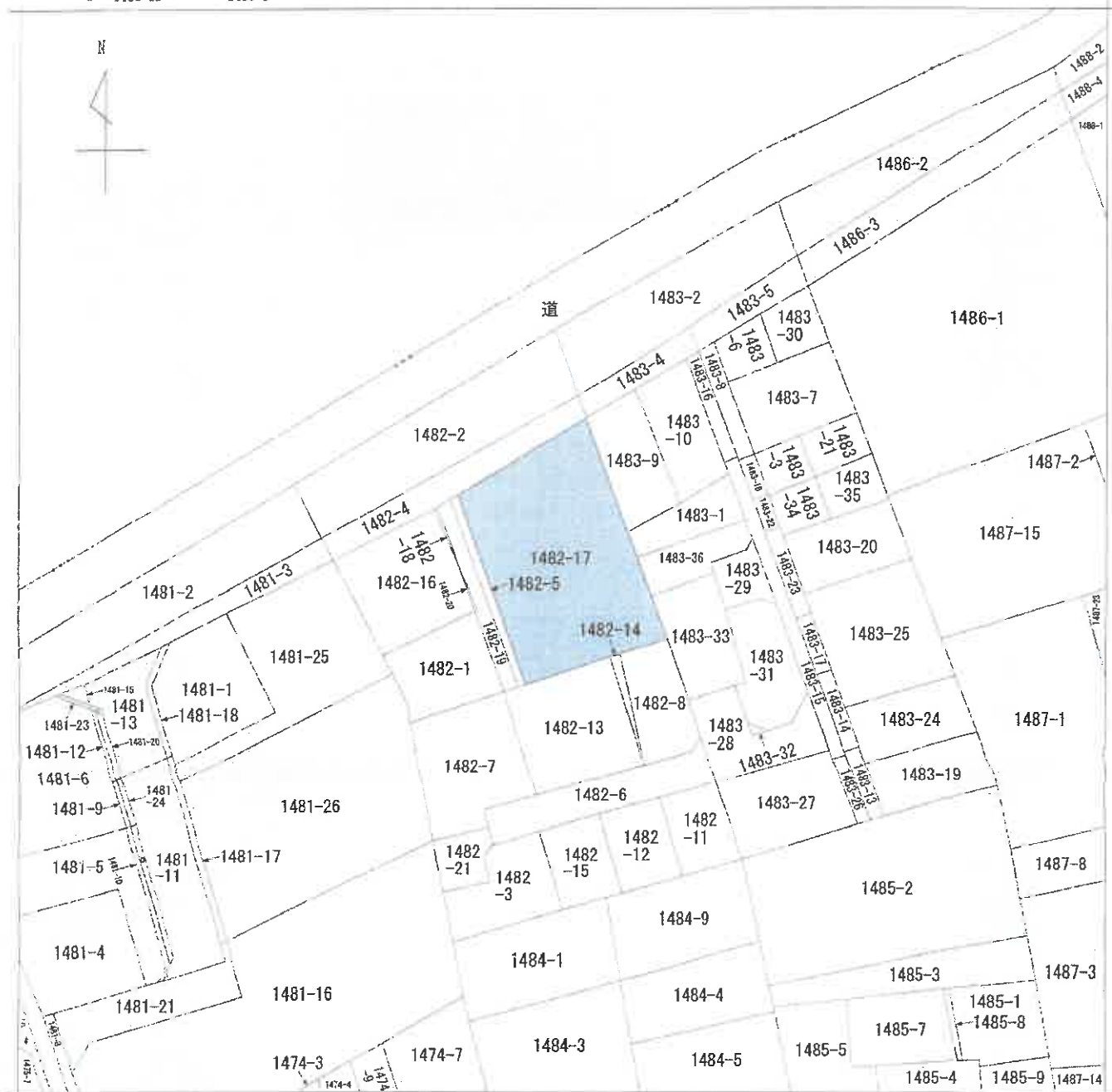
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

mapple 對夕谷



株式会社マッブル

イ 1481-14 ハ 1481-22 ニ 1475-1
 □ 1481-19 ニ 1480-3



(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
 大和田5丁目

請求部	所在	新座市大和田五丁目				地番	1482番17		
出力縮尺	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8年3月19日

さいたま地方法務局志木出張所
 登記官

請求番号：16-1
 (1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和52年8月29日

0118451

352,8.29

地 積 測 量 図

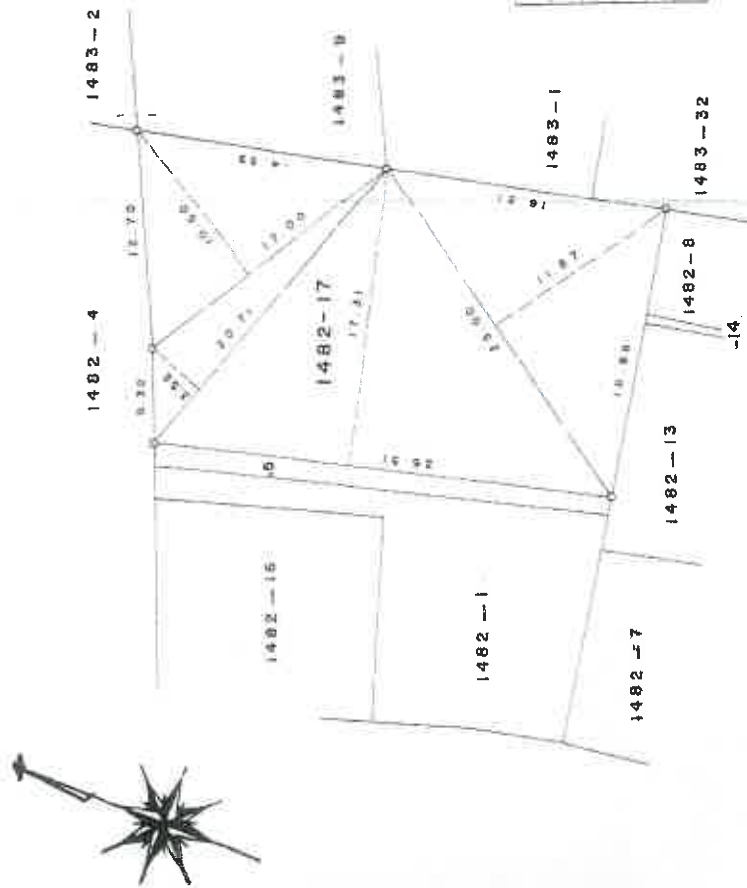
番 1482-17, 5

土地の所在 新座市大和田 5 丁目

昭和 52 年 8 月 18 日 作 製 年 月 日

作 製 者

申請人



1482-17 求 積 表

幅 度	深 寸	積 算 数	面 積
17.00	10.60	180.2000	
20.71	3.52	72.8992	
26.51	17.31	458.8881	
23.00	11.87	273.0100	
		984.9973	492.49m ²

(埼玉県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/300

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 19 日 さいたま地方方法務局 本出張所

登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：16-2

登記年月日：昭和52年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和8年3月19日 さいたま地方方法務局さいたま出張所

登記官

建物各階平面図

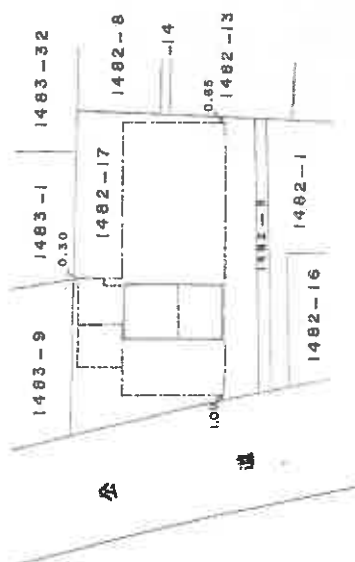
家屋番号
大和田5丁目
1482-17-11

建物の所在
新座市大和田5丁目1482-17

1107223 各階平面図



建物の存する部分3階



(目録連12)

作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500

(縮尺)

(日本土地家屋調査士会連合会刊)

請求番号：16-3

A3をA4に縮小