

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 5月25日 午前10時00分から 令和 8年 5月29日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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 4月15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 入間市大字下藤沢字新田久保 1038番地4

建物の名称 エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ老番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字下藤沢 1038番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.20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 入間市大字下藤沢字新田久保1038番4

地 目 宅地

地 積 2649.92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 45万7102分の6600



物件明細書

令和 8年 2月 5日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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

なし

《 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」をご覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字下藤沢字新田久保 1038番地4

建物の名称 エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字下藤沢 1038番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.20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 入間市大字下藤沢字新田久保1038番4

地 目 宅地

地 積 2649.92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 45万7102分の6600



令和7年(ケ)第170号
令和7年11月11日受理
令和8年1月6日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部

執行官 岡田 文男

(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 入間市大字下藤沢字新田久保 1038番地4

建物の名称 エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字下藤沢 1038番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.20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 入間市大字下藤沢字新田久保1038番4

地 目 宅地

地 積 2649.92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 45万7102分の6600



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 { 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 7,900円 修繕積立金 8,250円 協力金 1,000円 円 円	令和7年10月31日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所	
その他の事項	規約設定共用部分として集会室・ゴミ集積所・ポンプ室・電気室(家屋番号1038-4-2)がある。	
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	本件土地に接する1038番1, 1059番3の目的外土地は、いずれも入間市の所有であり、現況は公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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"/> B
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(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書(更新)覚書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 貸借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 3月 1日
最初の契約日	令和 4年 3月 1日
契約等期間	令和 4年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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 6年 3月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月28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82,000円 (毎月27日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金82,000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

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)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私がA (債務者兼所有者) から借りて、家族とともに住居として使用しています。2 賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。契約書を提示します。3 本件建物について、不具合はありません。4 本件建物内でペットは飼っていません。 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

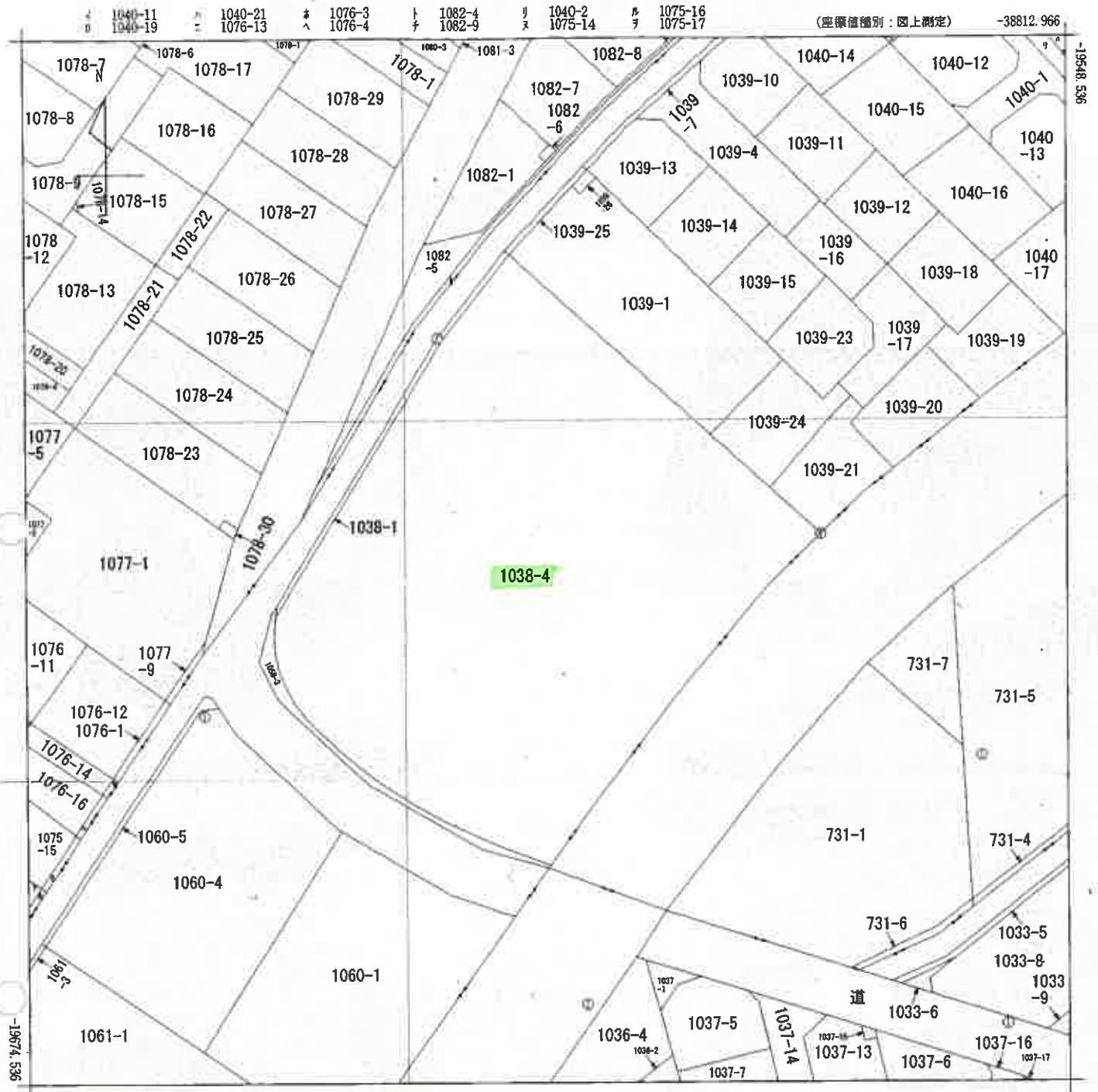
執行官の意見

- 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月20日(木) 15:30-15:45	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 不在連絡メモをポストに投函
7年11月21日(金) 14:40-14:45	執行官室	管理会社に対して管理費の滞納の有無等について照会書送信
7年11月25日(火) 16:10-16:15	執行官室	B(占有者)から電話聴取
7年12月27日(土) 9:20-9:50	目的物件所在地	B立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
8年1月5日(月) 15:50-15:55	さいたま地方法務局所沢支局	接道, 規約設定共用部分について調査
年 月 日 () : - :		
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・夜間執行許可の提示をした。</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



-38937.966 (座標値種別：図上測定)

- (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。
- (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字下藤沢

請求部	所在	入間市大字下藤沢字新田久保			地番	1038番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				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7年8月21日
さいたま地方法務局所沢支局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成6年3月22日

0415341

地積測量図

地番 1038-4、-1

土地の所在 入間市大字下藤沢字新久保



水準表

地番	X _i	Y _i	Y ₀ + (Y _i - Y ₀)	X ₀ + (X _i - X ₀)
11	104.933	112.721	8.738	1028.034437
18	112.311	109.116	11.804	1751.719100
48	116.811	118.211	20.914	1644.198753
49	128.372	136.116	17.049	2385.170813
19	144.993	136.358	-31.077	-4185.447461
45	170.601	99.033	-43.378	-8140.454974
35	188.144	90.819	-16.330	-1743.781918
31	188.848	82.703	-20.433	-3133.233314
32	135.010	78.388	-11.811	-1851.678194
43	131.788	76.472	-6.044	-5.491704
33	131.318	78.142	0.161	45.411380
34	129.092	76.971	1.245	88.422490
35	126.739	71.181	1.949	147.110311
14	114.631	71.810	2.318	311.110344
36	122.711	74.217	2.310	164.715041
37	111.817	75.148	2.414	313.302318
38	120.117	71.411	4.117	114.941178
5	117.457	79.927	6.311	748.412444
6	114.117	81.213	7.314	181.411111
7	112.311	87.441	8.348	931.789010
8	108.717	81.211	8.741	831.036297
9	107.659	96.111	7.456	816.930414
10	108.417	79.217	2.543	803.116011
合計				-1144.442110
面積				1849.913143
地積				1149.1

地番	① 1038-1
公積	合計面積
2856.610333	2649.9231409
	地積
	6.76 m ²

地番	面積
① 1038-1	6.76 m ²
① 1038-4	2849

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	②	アラスチック杭
③	金	金属杭	④	金
⑤	金	金属印		

作製者 埼玉地家屋調査士会

平成6年2月22日作製

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

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7年8月21日

さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(8枚田)

登記年月日：平成8年4月2日

1631641

各階平面図



求積表

10.850	X	5.825	=	63.201250
				63.201250
床面積				63.20 m ²

A3判をA4判に縮小

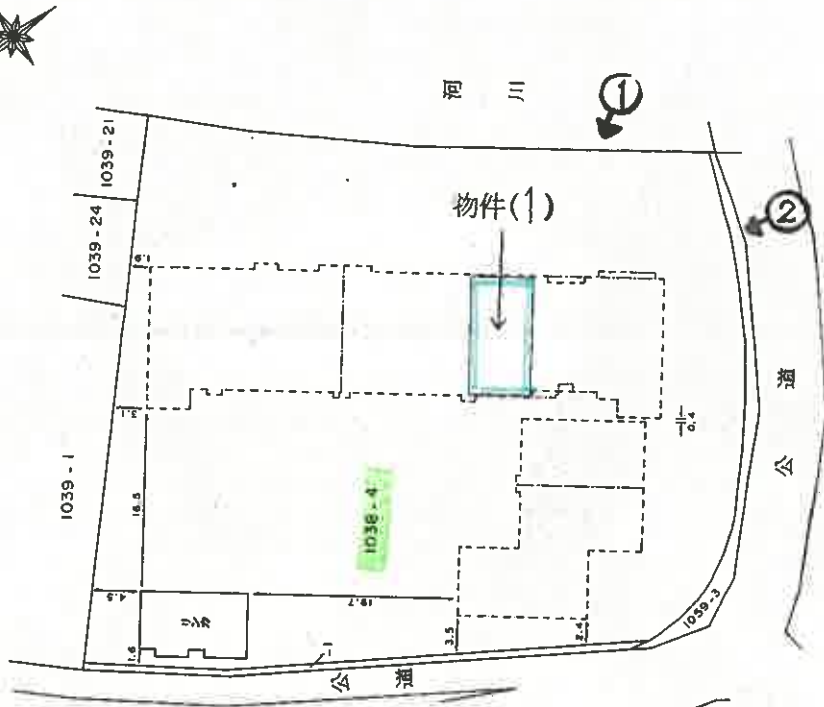
建物各階平面図

縮尺 1/500

家屋番号 1038番4の706

建物の所在 入間市大字下藤沢字新田久保 1038番地4

建物の存する階 7階



(写真位置)

製作者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

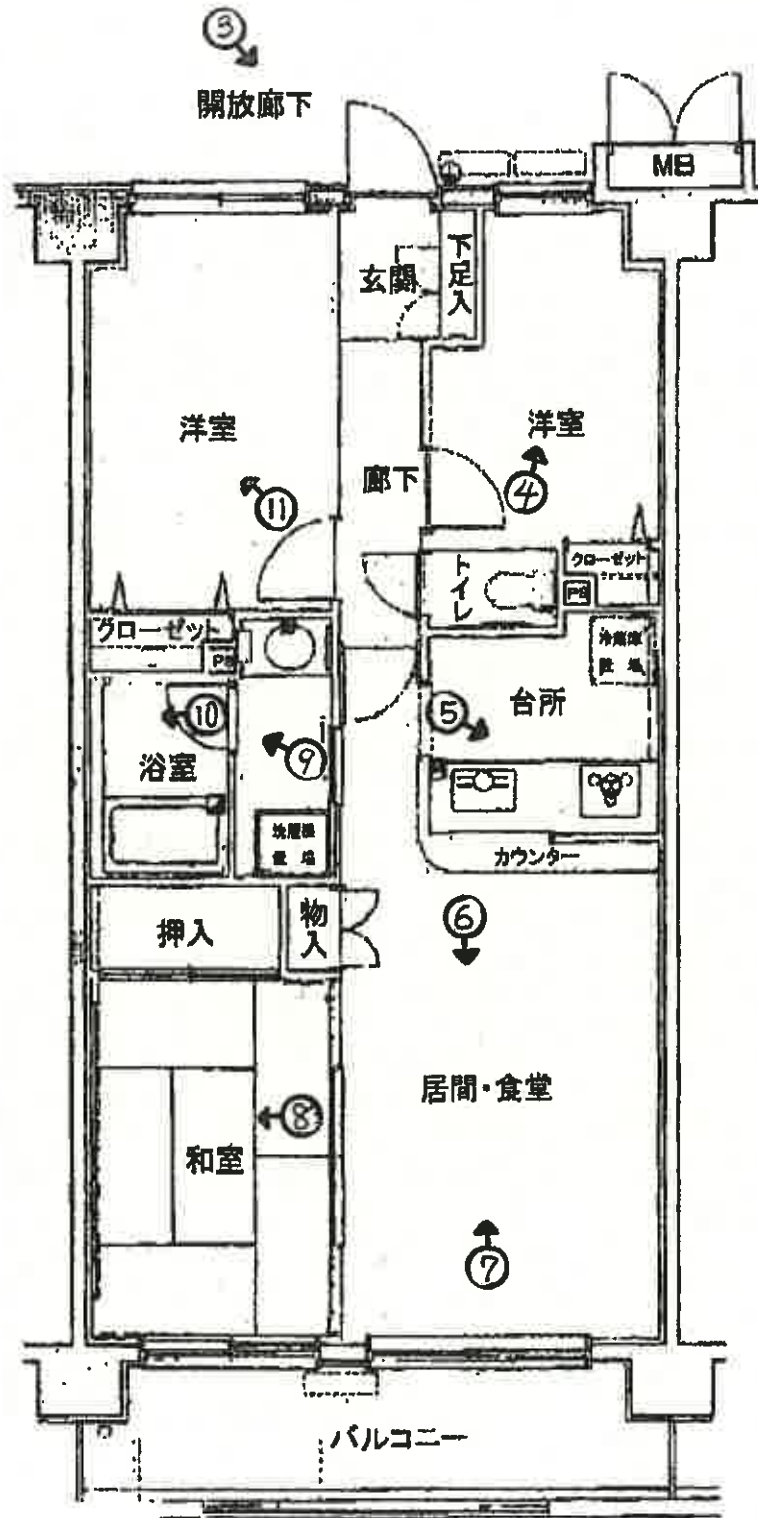
(埼玉土地家屋調査士会用品)

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8月21日 さいたま地方務局所沢支局 登記官

(9枚目)

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (ケ) 第 170 号

令和 7 年 12 月 27 日 現地調査

令和 8 年 1 月 14 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字下藤沢字新田久保 1038番地4

建物の名称 エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字下藤沢 1038番4の706

建物の名称 706

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 7階部分 63.20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 入間市大字下藤沢字新田久保1038番4

地 目 宅地

地 積 2649.92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 45万7102分の6600



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 10,780,000 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

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	
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 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	西武池袋線「武蔵藤沢」駅の西方約1km（道路距離）	
付近の状況	中小規模一般住宅のほか、マンション、学校、駐車場等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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種住居地域 60% 200% なし 航空法による高さ制限
画地条件	地積 形状 地勢 日照	2,649.92㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 普通
接面道路の状況	南西 7.2m 舗装市道（F45号線／建築基準法42条1項1号） 北西 4m 舗装市道（F48号線／建築基準法42条1項1号） 南東 2.4m 未舗装河川管理用通路（建築基準法上の道路ではない） 画地は道路より約0～1.7m低い	
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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○基準建蔽率70% ○入間飛行場の水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ壱番館
建物の用途	居宅 (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8年2月26日新築 経過年数 : 約30年 経済的残存耐用年数 : 約15年
構 造	鉄筋コンクリート造8階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼り そ の 他 : ー
設 備 等	エレベーター(1基)、オートロック、集会室 駐車場、自転車置場
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 : エステ・スクエア武蔵藤沢Ⅱ壱番館管理組合 管理会社 : ㈱合人社計画研究所 管理形態 : 管理人室あり、日勤
管理の状況	普通
特 記 事 項	○令和8年秋にエレベーターを交換し、令和8~9年に大規模修繕 予定(管理組合の理事の方より聴取) ○令和8年2月1日以降、管理会社がホームライフ管理㈱に変更

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階層：7階（706号） 主要開口部の方位：南東向き
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：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 その他：— ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	良好
管 理 費 等	管 理 費：7,900円（月額） 修繕積立金：8,250円（月額） 滞 納 額：なし（令和7年10月31日現在） ※その他の費用等は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	なし

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

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
400,000	63.20	0.32	8,090,000

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 30年 経済的残存耐用年数 15年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 3%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数} \right)} \times (1 - 0.03) \\ &= \frac{15}{\left(\frac{30}{15} + 15 \right)} \times (1 - 0.03) = 0.32 \end{aligned}$$

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/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
118,000	1.03	2,649.92	1.00	$\frac{6,600}{457,102}$	4,650,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 入間-8

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &110,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{96} \approx 118,000 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (三方路) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

3 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）	敷地権価格（円）	価格補正	個別格差	積算価格（円）
ア	イ	ウ	エ	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
8,090,000	4,650,000	1.3	1.02	16,890,000

ウ 価格補正 : 周辺の売買事例、売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た階層別・位置別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法による価格査定表＞

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 ア+カ キ
	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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (6.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,845,979円 (19%)	632,720円	6.5%	9,442,129円	0.8396	7,927,612円 (81%)	9,773,591円 ≒ 9,770,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.0\%)^3} \approx 0.8396$$

- 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、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	16,890,000	1.0	16,890,000
② 収益価格	—		9,770,000
③ 調整後の価格	15,400,000		

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)	持分	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等) (円)	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
15,400,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	1.00		10,780,000

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 : なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

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 (入間-8)

所 在 : 大字上藤沢字立出 402 番 20

価 格 : 110,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「武蔵藤沢」駅約 1.6 km (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 117 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東 4.5m 私道

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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

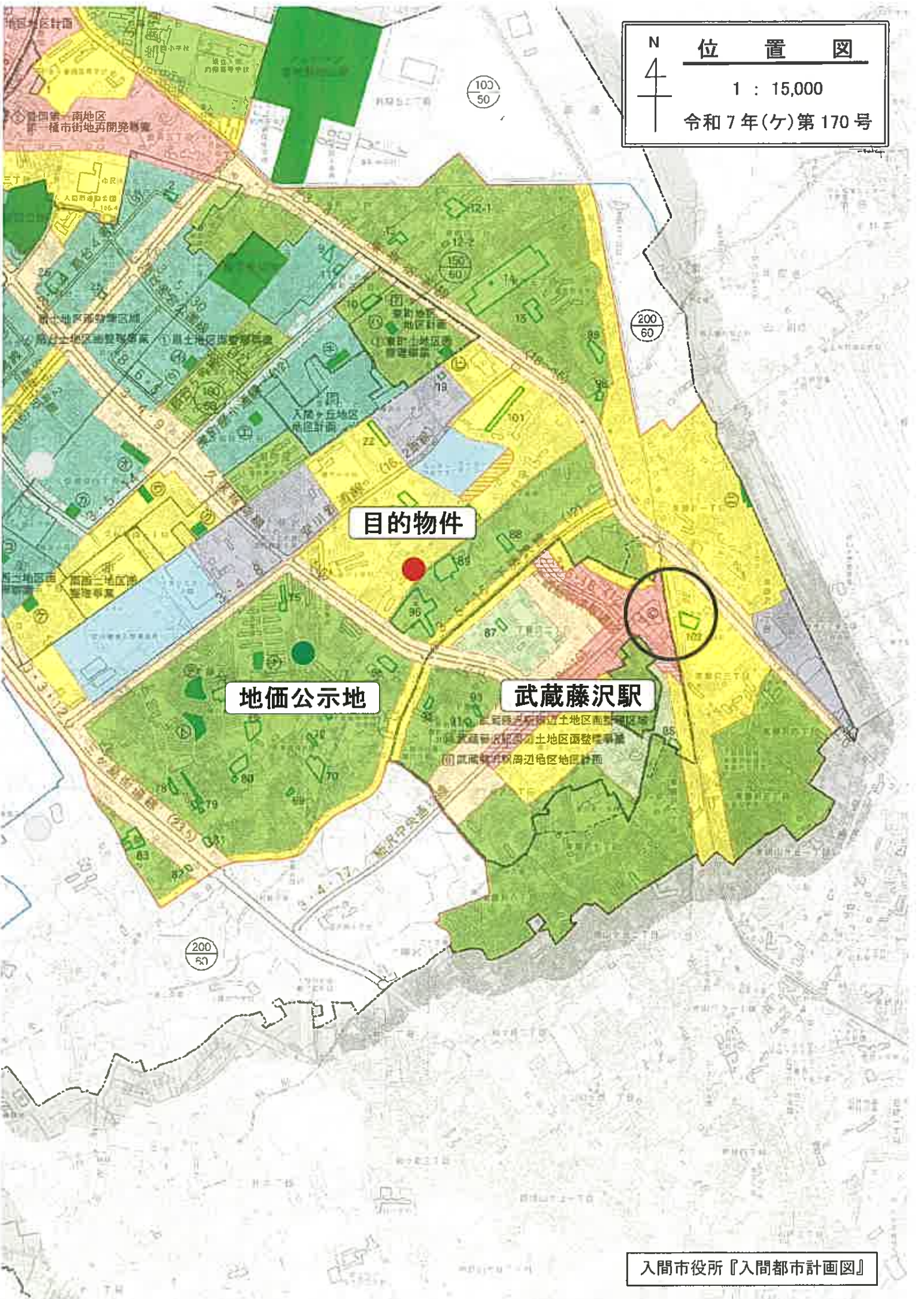
- 1 位置図
- 2 周辺概況図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

位置図

1 : 15,000

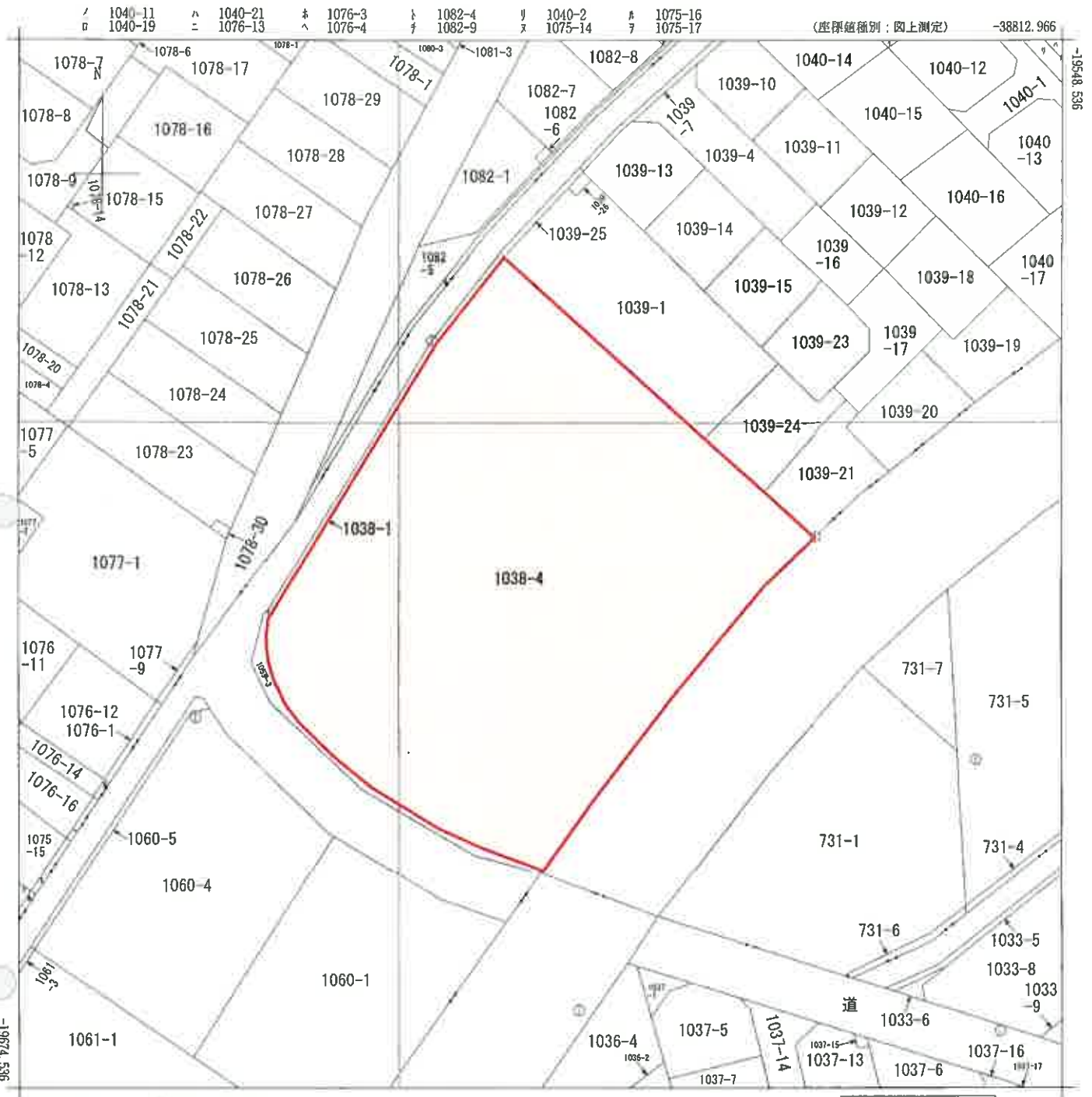
令和7年(ケ)第170号



目的物件

地価公示地

武蔵藤沢駅



-38937.966 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta1hcisyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大字下藤沢

請求部	所在	入間市大字下藤沢字新田久保				地番	1038番4	
出縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年8月21日

1631641

各階平面図

建築物図面関係第4.2

10391.4

建築図面関係第4.2

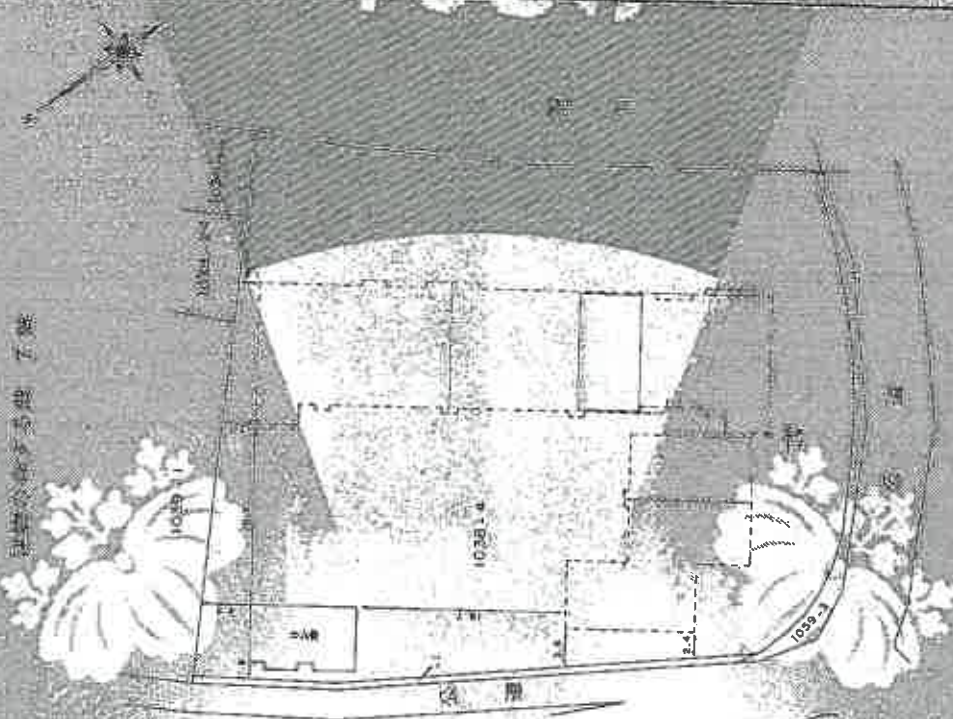


延床面積

延床面積

10.650 X 1.325 = 63.201250
83.201250
63.20 m²

建築図面関係第4.2



建築図

建築図

建築図

建築図

10391.4

建築図面関係第4.2

令和7年8月21日

登記簿記載事項

A3をA4に縮小

建物間取図

令和7年(ケ)第170号

