

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月20日 午前10時00分から 令和 8年 4月24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 3月18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 所沢市並木七丁目 1番地1

建物の名称 所沢パークタウングリーン並木住宅5号棟

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木七丁目 1番1の100

建物の名称 5号棟202

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 95.71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 所沢市並木七丁目1番1

地 目 宅地

地 積 29540.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番2

地 目 宅地

地 積 537.64平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1.65平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番4

地 目 宅地

地 積 1.56平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番5

地 目 宅地

地 積 1.40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番6

地 目 宅地

地 積 2.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3008万3500分の9万5390

持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 2月 9日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 清水 智彦

---

---

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】

土地の符号2ないし6につき

地上権

原因 昭和57年5月17日設定

目的 公共下水道施設の設置

範囲 東京湾平均海面上57.05mから上に東京湾平均海面上62.01mまでの間

存続期間 公共下水道施設の存続する間

地代 無料

地上権者 所沢市

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者A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】

本件は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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、B I T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 所沢市並木七丁目 1番地1

建物の名称 所沢パークタウングリーン並木住宅5号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木七丁目 1番1の100

建物の名称 5号棟202

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 95.71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 所沢市並木七丁目1番1

地 目 宅地

地 積 29540.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番2

地 目 宅地

地 積 537.64平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1.65平方メートル



## 物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番4

地 目 宅地

地 積 1.56平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番5

地 目 宅地

地 積 1.40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番6

地 目 宅地

地 積 2.57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3008万3500分の9万5390

共有者 A 持分2分の1



令和 7年(又)第 56号  
令和 7年11月11日受理  
令和 7年12月 3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 川 上 進

(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 所沢市並木七丁目 1番地1

建物の名称 所沢パークタウングリーン並木住宅5号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木七丁目 1番1の100

建物の名称 5号棟202

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 95.71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 所沢市並木七丁目1番1

地 目 宅地

地 積 29540.62平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番2

地 目 宅地

地 積 537.64平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番3

地 目 宅地

地 積 1.65平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番4

地 目 宅地

地 積 1. 56平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番5

地 目 宅地

地 積 1. 40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番6

地 目 宅地

地 積 2. 57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3008万3500分の9万5390

共有者 A 持分2分の1

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 checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input 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 type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	管理費等の月額は以下のとおり 管理費 4,800円 修繕積立金 10,000円	令和7年11月12日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分から 計 円
管理費等照会先	自主管理	
その他の事項		
敷地権種	符号1~6	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1~6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(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1~6) <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		
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"/> ある [ 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

(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
■管理人	1 本件建物には、債務者が住んでいます。
■A (債務者)	<p>1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。</p> <p>2 本件建物の不具合等は、次のとおりです。</p> <p>① トイレと浴室の各換気扇が故障</p> <p>② 給湯器が故障してお湯が出ない</p> <p>③ 和室(1)の窓ガラスが一部欠損</p> <p>3 本件物件の共有者であるBは、私の姉であるところ、同人と賃料等のやり取りはありません。</p> <p>4 共有持分で持っている「事務所・集会所等(家屋番号1番1の326)」の登記記録に記載されている共有者Cは、亡くなった父です。本件物件の名義を移転したときに同物件も一緒に移転登記をしていたと思っていました。</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

( 4 枚目)

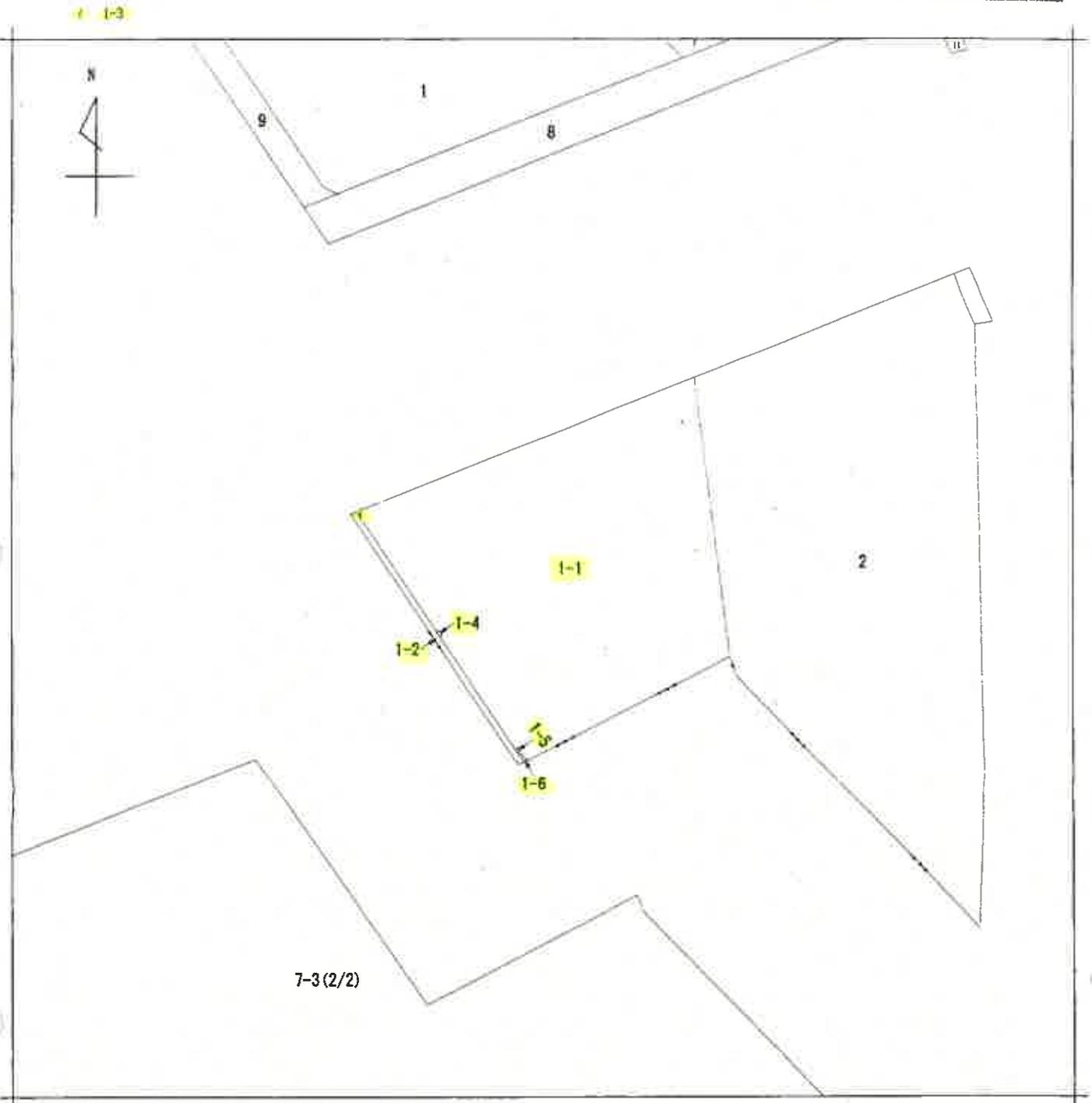
## 執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙建物図面、建物間取図及び添付写真のとおりである。  
なお、洋室（１）ないし（３）及び和室（１）は、各部屋の入口前に目的外動産が天井付近まで積み上げられていて各室内に立ち入ることができなかったため、間取りは、債務者からの聞き取りによる。
- 2 現況及び関係人の陳述から、本件物件の占有状況を３枚目のとおり認めた。
- 3 本件建物内には、添付写真のとおり、かなりの量の目的外動産が存在する。
- 4 本件土地の符号２ないし符号６に登記記録のとおり、公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されている。
- 5 債務者の亡父（Ｃ）名義の共有持分２９２６万２１３０分の９万５７１０を有する売却対象外の主たる建物として、事務所・集会所及び附属建物として、ポンプ室１基及び電気室９基（家屋番号：１番１の３２６）がある。

(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
7年11月12日(水) 12:35-13:00	物件所在地	物件確認、占有状況確認、見分、写真撮影 全戸不在、現況調査催告書差し入れ 管理人聴取、理事長に管理費等照会依頼
7年11月13日(木) 16:35-16:55	法務局(所沢支局)	現在事項証明書申請
7年12月2日(火) 13:30-14:00	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者面談、評価人同行
年 月 日(月) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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させて臨場した。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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 並木8丁目  
B 並木6丁目

請求部	所在	所沢市並木七丁目			地番	1番1		
出力縮尺	1/2500	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56年6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所沢支局管轄)

令和7年9月10日  
高松法務局

地図整理番号：M30090

登記官

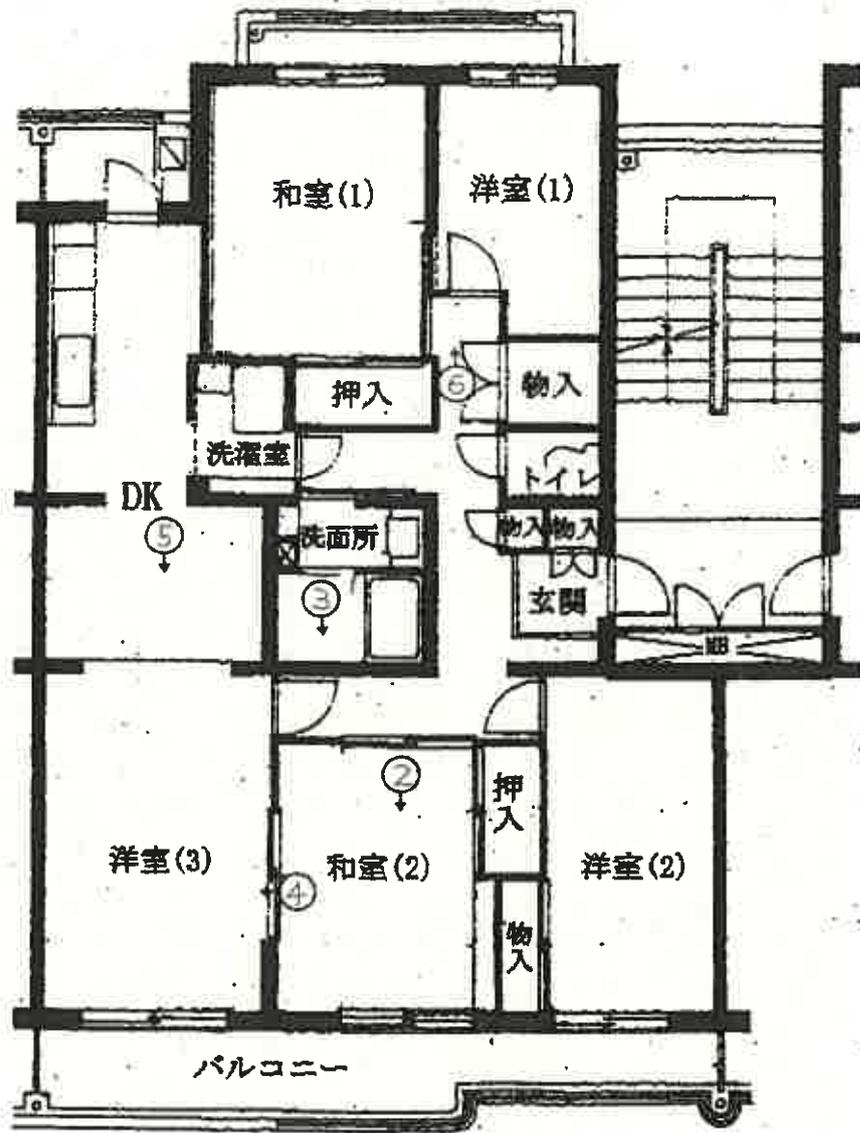
(7枚目)





# 建物間取図

令和7年(又)第56号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7年 ( 又 ) 第 56号  
令和 7年12月 2日 現地調査  
令和 7年12月10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  
阿久津裕志

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市並木七丁目 1番地1  
建物の名称 所沢パークタウングリーン並木住宅5号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 並木七丁目 1番1の100  
建物の名称 5号棟202  
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 95.71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 所沢市並木七丁目1番1  
地 目 宅地  
地 積 29540.62平方メートル

土地の符号 2  
所在及び地番 所沢市並木七丁目1番2  
地 目 宅地  
地 積 537.64平方メートル

土地の符号 3  
所在及び地番 所沢市並木七丁目1番3  
地 目 宅地  
地 積 1.65平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番4

地 目 宅地

地 積 1. 56平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番5

地 目 宅地

地 積 1. 40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 所沢市並木七丁目1番6

地 目 宅地

地 積 2. 57平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 3008万3500分の9万5390

共有者 A 持分2分の1



## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金1,870,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建物の名称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 建物の名称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
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	西武新宿線「航空公園」駅の北東方約2.1km(道路距離)に位置する。	
付近の状況	UR都市機構の共同住宅が建ち並ぶほか、東部浄水場、米軍通信基地等が存する地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域(道路端から25mまでは第1種住居地域) 60% 200% なし
画地条件	地形 地積 その他	30,085.44㎡ ほぼ台形 ほぼ平坦
接面道路の状況	北西側約25m舗装市道3-858号線 (建築基準法上の道路) ほぼ等高接面。	
土地の利用状況等	本件マンション等の敷地	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接面道路は42条1項1号。</li> <li>・ 敷地内通路は建築基準法上の道路ではない。</li> <li>・ 土地符号2～6に公共下水道施設の設置を目的とする地上権が設定されている。</li> </ul>	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	所沢パークタウングリーン並木住宅5号棟
建物の用途	共同住宅 (5号棟24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)：昭和57年8月3日新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：約7年
構造	鉄筋コンクリート造、4階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、その他 その他：特になし
設備等	駐車場、自転車置場等
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：所沢パークタウングリーン並木住宅管理組合 管理会社：－ 管理形態：自主管理(管理事務所あり)
管理の状況	普通
特記事項	・エレベーターなし。 ・債務者の亡父名義の共有持分(2926万2130分の9万5710)を有する、家屋番号1番1の326主である建物事務所集会所、附属建物符号1～10ポンプ室・電気室は、本件売却対象外である。

(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：南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	5DK 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、化粧合板、その他 床：畳、クッションフロア、(カーペット)、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：4,800円 (月額) 修繕積立金：10,000円 (月額) 滞 納 額：なし (令和7年11月12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	・ 室内には大量の動産類等があった。 DK及び和室(2)以外の各部屋に入ることは困難であり、一部を除き間取り等は債務者からの聞き取りと合わせて確認した。 ・ 換気扇、給湯器が故障し窓ガラスの一部が欠損しているとのこと。

## 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
170,000	95.71	0.10	1,630,000

※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43年、経済的残存耐用年数7年、

観察減価率(室内の状況及び中古建物の市場性等も考慮) -30%

(計算式)  $7 / (43 + 7) \times (1 - 0.30)$

##### 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
152,000	0.600	30,085.44	1.0	95390/30083500	8,700,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

公示地 所沢-15

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$155,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/103 \times 100/101 = 152,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：公示地近隣は対象地近隣に比して交通接近で優ると判断した。

- イ 個別格差：減価要因として地積等を考慮した。
- 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
1,630,000	8,700,000	0.9	1.01	9,390,000

- 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階南東向き中間部屋を標準とし、階層別(2階)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 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円	円	%	円		円	円
-439,030 (-9.9%)	426,300	7.0	5,907,300	0.8278	4,890,063 (109.9%)	4,450,000 (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

$$1 \div (1 + 6.5\%)^3 = 0.8278$$

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。

本件においては、築年数の古い団地型ファミリータイプの分譲マンションであること等を考慮し、積算価格を標準とし収益価格を参酌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) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	9,390,000	1.0	9,390,000
② 収益価格			4,450,000
③ 調整後の価格		8,900,000	

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× エーオ
8,900,000	0.6	0.7	1.0		×1/2 ≒ 1,870,000

イ 市場性修正：区分所有建物の共有持分の売却であること、室内に大量の動産類等が存することによる市場性減価を考慮した。

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：なし

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(所沢-15)

所 在 : 所沢市中新井1丁目131番1外

価 格 : 155,000円/㎡

位 置 : 西武新宿線「新所沢」駅約1,600m(道路距離)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 133㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 東11m市道

用途指定等 : 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率80%)

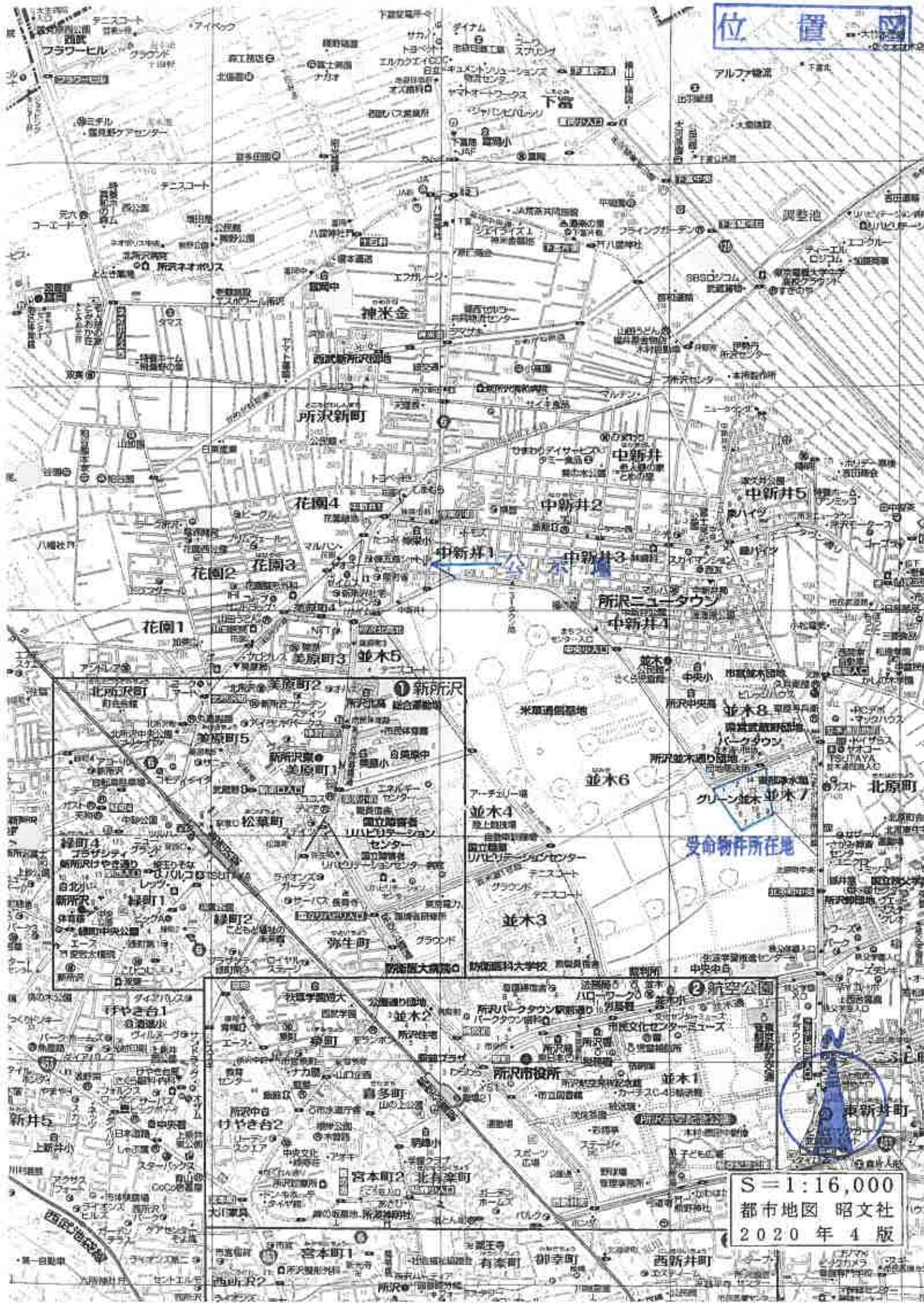
地域の概要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

## 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・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真(正本のみ)

以 上

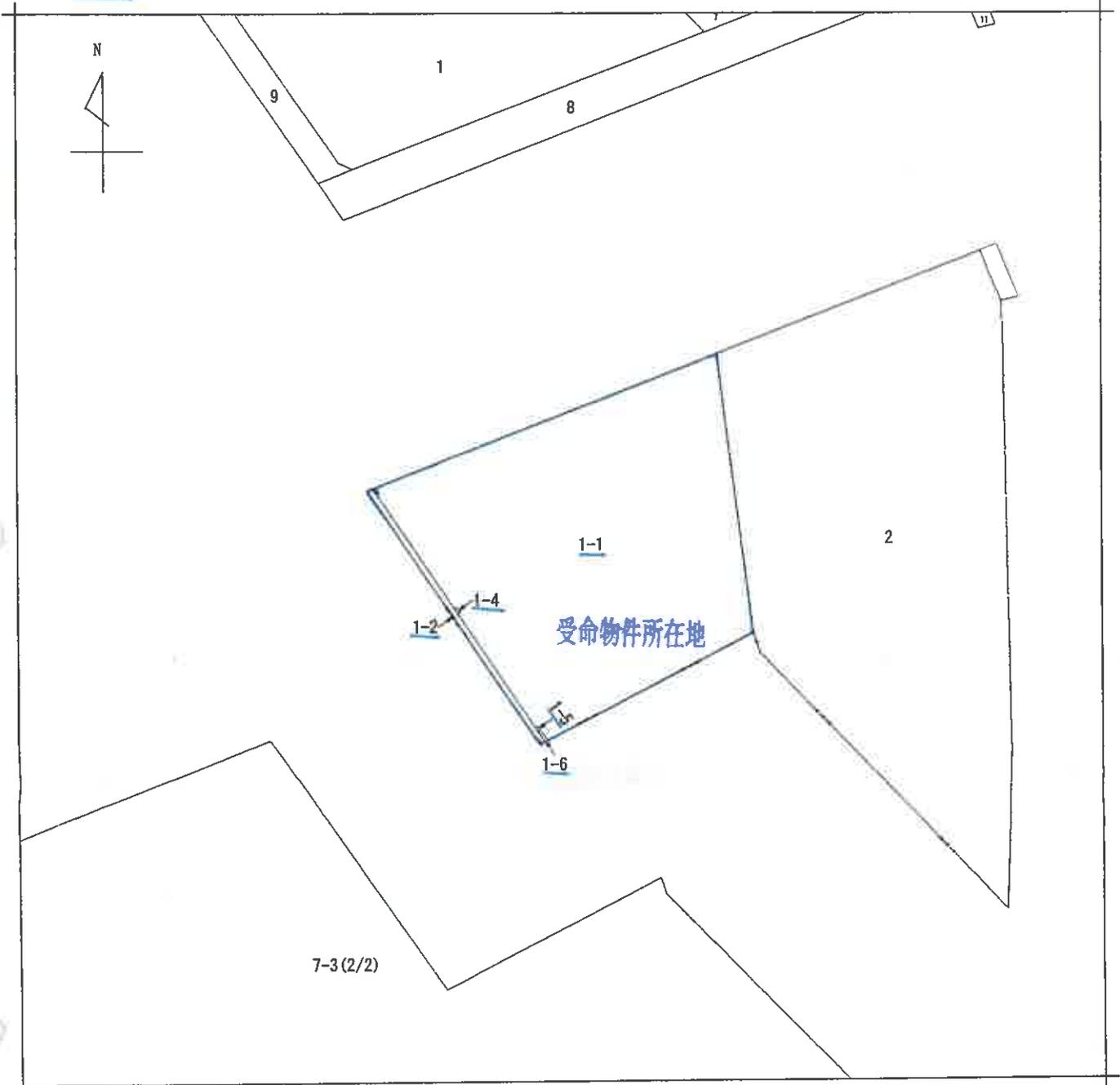
# 位置図



受命物件所在地



S=1:16,000  
都市地図 昭文社  
2020年4版



(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 並木8丁目  
B 並木6丁目

請求分	所在	所沢市並木七丁目		地番	1番1			
出力縮尺	1/2500	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56年6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所沢支局管轄)

令和7年9月10日  
高松法務局

地図整理番号：M30090

登記官

登記年月日：昭和57年8月12日

0972106

各階平面

家屋番号  
並木7丁目1-1-1(1)

建物の所在  
木

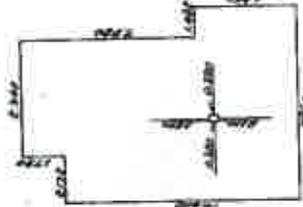
建物の存する部分 2階  
建物番号 5号棟 202

番地 1

面 557



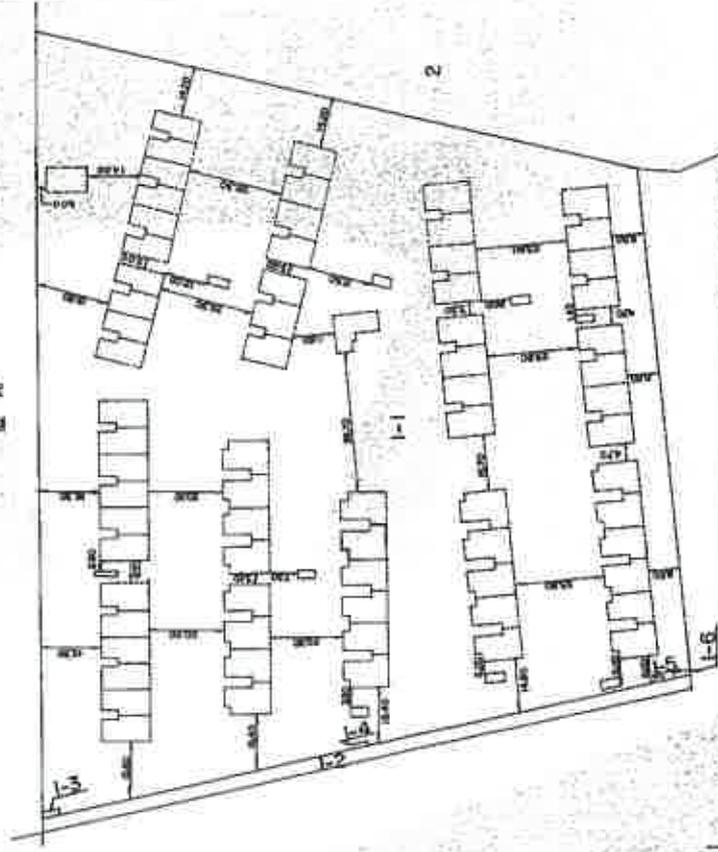
道路



求積

5.340	×	1.780	=	9.5052
7.475	×	6.100	=	45.6075
2.960	×	4.560	=	13.5176
0.220	×	0.320	=	0.0704
合計				95.7107

床面積 95.71㎡



作製者

年月日作製

脚尺 250

申請人

脚尺 1/1500

(埼玉土地家屋調査士会用品)

地図管理番号：E30089

A3をA4に縮小

