

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月17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 7月 2日から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 7月16日 午前10時00分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 7月30日 午前10時00分 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 7月21日 午前10時00分から 令和 8年 7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 6月17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 入間市高倉一丁目 377番地1  
入間市高倉二丁目 196番地1

建物の名称 東建ニューハイツ入間Ⅱ

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉一丁目 377番1の301

建物の名称 301

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 76.62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 入間市高倉一丁目377番1

地 目 宅地

地 積 1656.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市高倉二丁目196番1

地 目 宅地

地 積 124.95平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 33万7543分の8268



## 物件明細書

令和 8年 5月14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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

---

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

敷地権の割合 33万7543分の8268

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第202号  
令和8年1月7日受理  
令和8年2月25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 入間市高倉一丁目 377番地1  
 入間市高倉二丁目 196番地1

建物の名称 東建ニューハイツ入間II

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉一丁目 377番1の301

建物の名称 301

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 76.62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 入間市高倉一丁目377番1

地 目 宅地

地 積 1656.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市高倉二丁目196番1

地 目 宅地

地 積 124.95平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 33万7543分の8268

共有者 **A** 持分2分の1  
 共有者 **B** 持分2分の1

( 1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	入間市高倉一丁目6番38-301号	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類:</li> <li style="margin-left: 10px;">構造:</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積:</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者ら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	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,100円 修繕積立金 23,150円 役員の誠実義務違反協力金 2,000円 円	令和7年12月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R6年10月～同7年12月分) 計474,480円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計57,286円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
敷地権	符号1, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2) <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, 2) <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">[ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
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

その他の事項

■本件建物について

- 1 本件建物のエントランスの案内板には、Aの氏の表示がある。
- 2 集合ポスト及び本件建物内には、Aあての郵便物等が存在した。
- 3 本件建物について、電気は供給されている。
- 4 本件建物内には動産類が存在し、債務者兼所有者らが住居として使用しているものと認めた。
- 5 写真5のとおり、玄関内の壁が黒く汚れている部分がある。
- 6 建物内でインコを飼っている。
- 7 建物見取図で「洋室(1)」、「洋室(2)」と表示した部屋には、段ボールなどの動産が多くあり、室内に立ち入ることができない。
- 8 規約設定共用部分として、集会室(337番1の207)がある。

以上

## 執行官の意見

- 目的物件の占有関係については、現況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

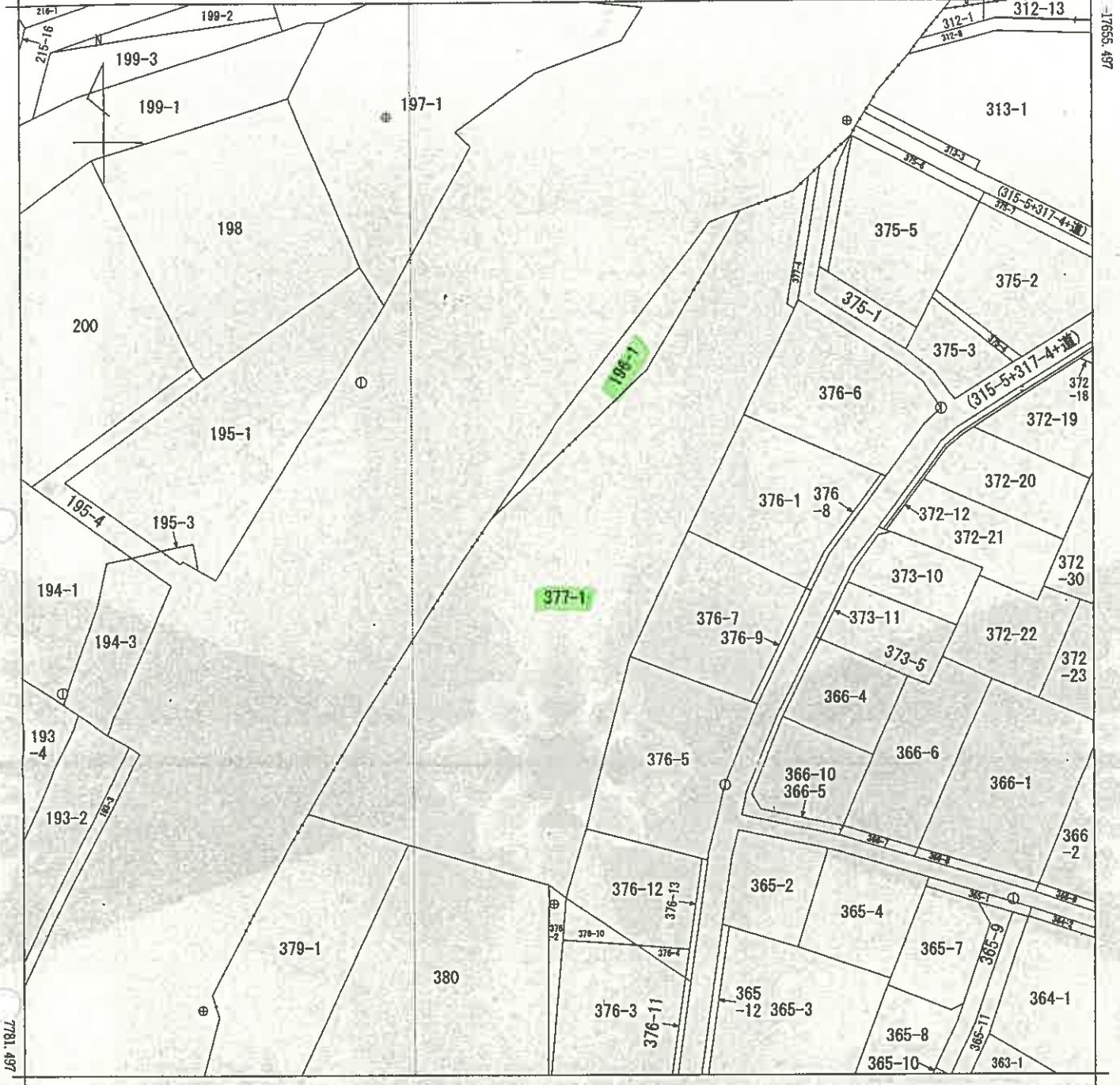
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月14日(水) 10:15-10:30	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモをポストに投函, 管理会社確認
8年1月14日(水) 14:50-14:55	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作成・送信
8年1月27日(火) 13:15-13:30	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモをポストに投函
8年2月17日(火) 13:50-14:15	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月19日(木) 16:05-16:15	さいたま地方法務局所 沢支局	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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月17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

1 312-9    ^ 230-8  
 0 230-7    = 372-11

(座標値種別：図上測定)    -40612.959



-40737.959 (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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	入間市高倉一丁目		地番	377番1				
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	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10月17日  
 さいたま地方方法務局所沢支局

請求番号：16-1  
 (1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成33年7月18日

1650635

各階平面図

建物各階平面図 3.7.18  
301 B2

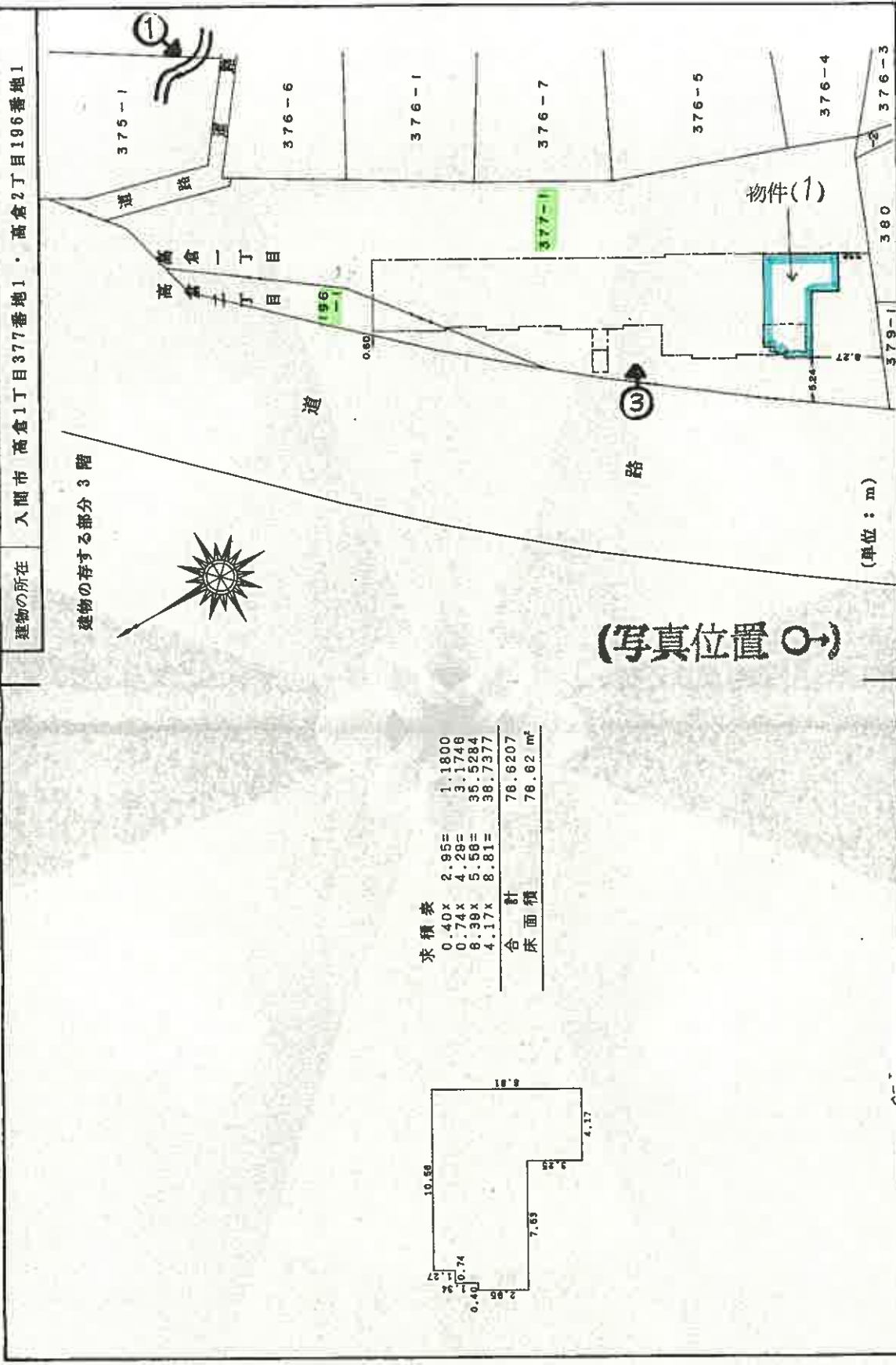
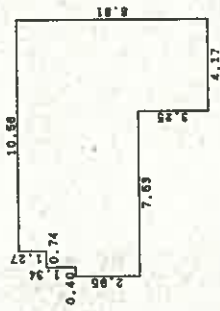
家屋番号 高倉1丁目  
377番1の301  
建物の所在 入間市高倉1丁目377番地1・高倉2丁目196番地1

建物の存する部分 3階



求積表

0.40x	2.95=	1.1800
0.74x	4.28=	3.1748
8.39x	5.58=	36.5284
4.17x	8.81=	38.7377
合計		78.6207
床面積		78.62 m <sup>2</sup>



(写真位置 ①)

(単位：m)

作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250  
1日作製

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会専用紙)

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10月17日 さいたま地方法務局所次支局

(7枚目)

登記官

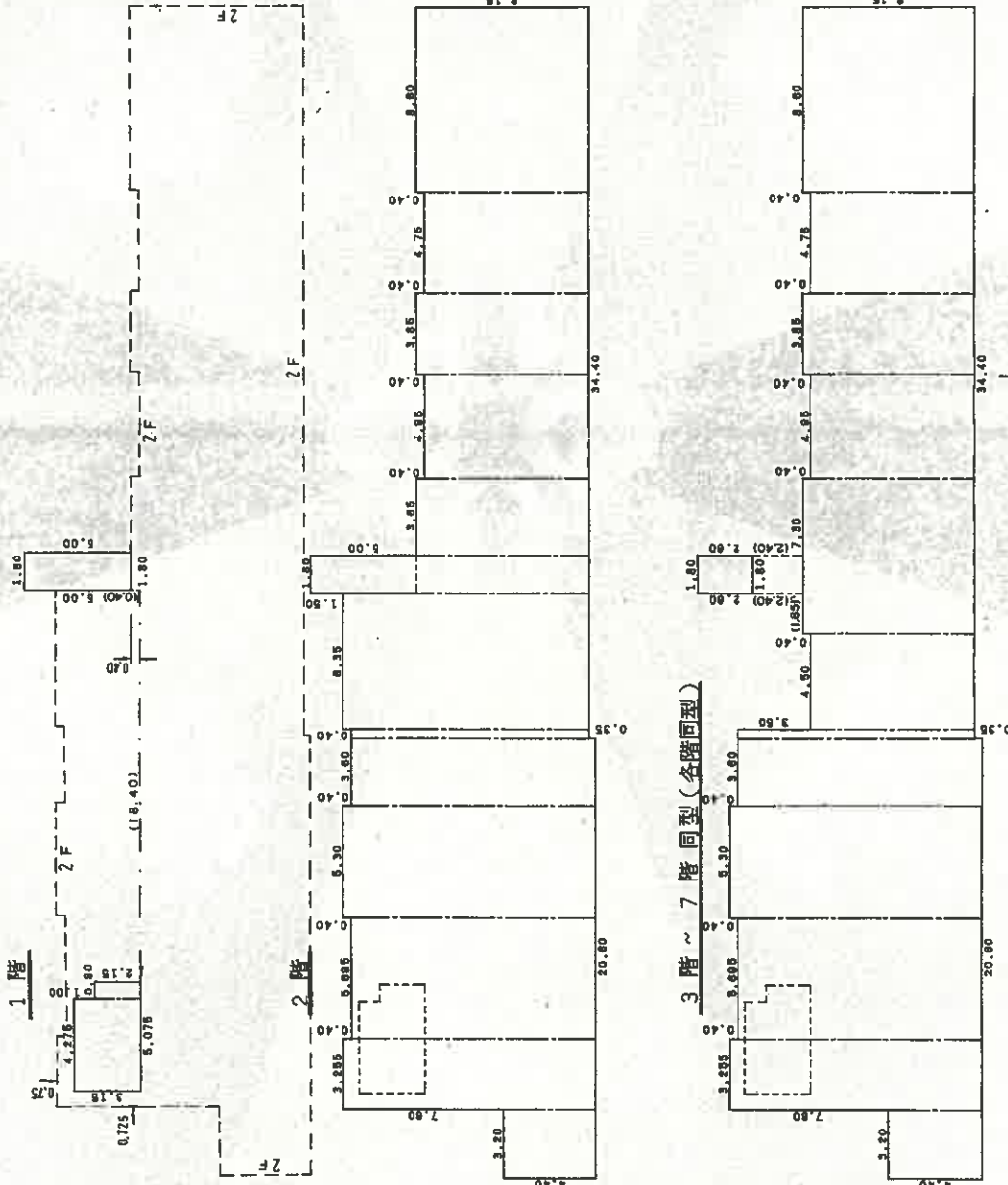
請求番号：16-2 (2/3)

登記年月日：平成3年7月18日

1650627 各階平面図

家屋番号  
高倉1丁目  
377番10

建築物の所在  
入間市高倉1丁目377番地1・高倉2丁目196番地1



求積表

4.275 x 3.15 =	13.46625	
0.80 x 2.15 =	1.7200	
欄	1.80 x 5.00 =	9.0000
合計	24.18625	
床面積	24.18	

求積表

3.20 x 4.40 =	14.0800
3.255 x 12.00 =	39.06000
5.695 x 11.80 =	66.08200
5.30 x 12.00 =	63.60000
3.15 x 11.60 =	36.54000
0.45 x 11.25 =	5.0625
6.35 x 11.65 =	73.9775
1.80 x 13.15 =	23.6700
3.85 x 8.15 =	31.3875
4.85 x 7.75 =	37.5875
3.85 x 8.15 =	31.3875
4.75 x 7.75 =	36.8125
8.80 x 8.15 =	71.9200
合計	528.44200
床面積	528.44

求積表

3.20 x 4.40 =	14.0800	
3.255 x 12.00 =	39.06000	
5.695 x 11.80 =	66.08200	
5.30 x 12.00 =	63.60000	
3.15 x 11.60 =	36.54000	
0.45 x 11.25 =	5.0625	
4.50 x 11.75 =	52.3125	
7.30 x 8.15 =	59.4975	
4.85 x 7.75 =	37.5875	
3.85 x 8.15 =	31.3875	
4.75 x 7.75 =	36.8125	
8.60 x 8.15 =	70.0900	
欄	1.80 x 2.60 =	4.6800
合計	500.08700	
床面積(3階～7階)	500.09	

A3判をA4判に縮小

作製者 土地調査家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

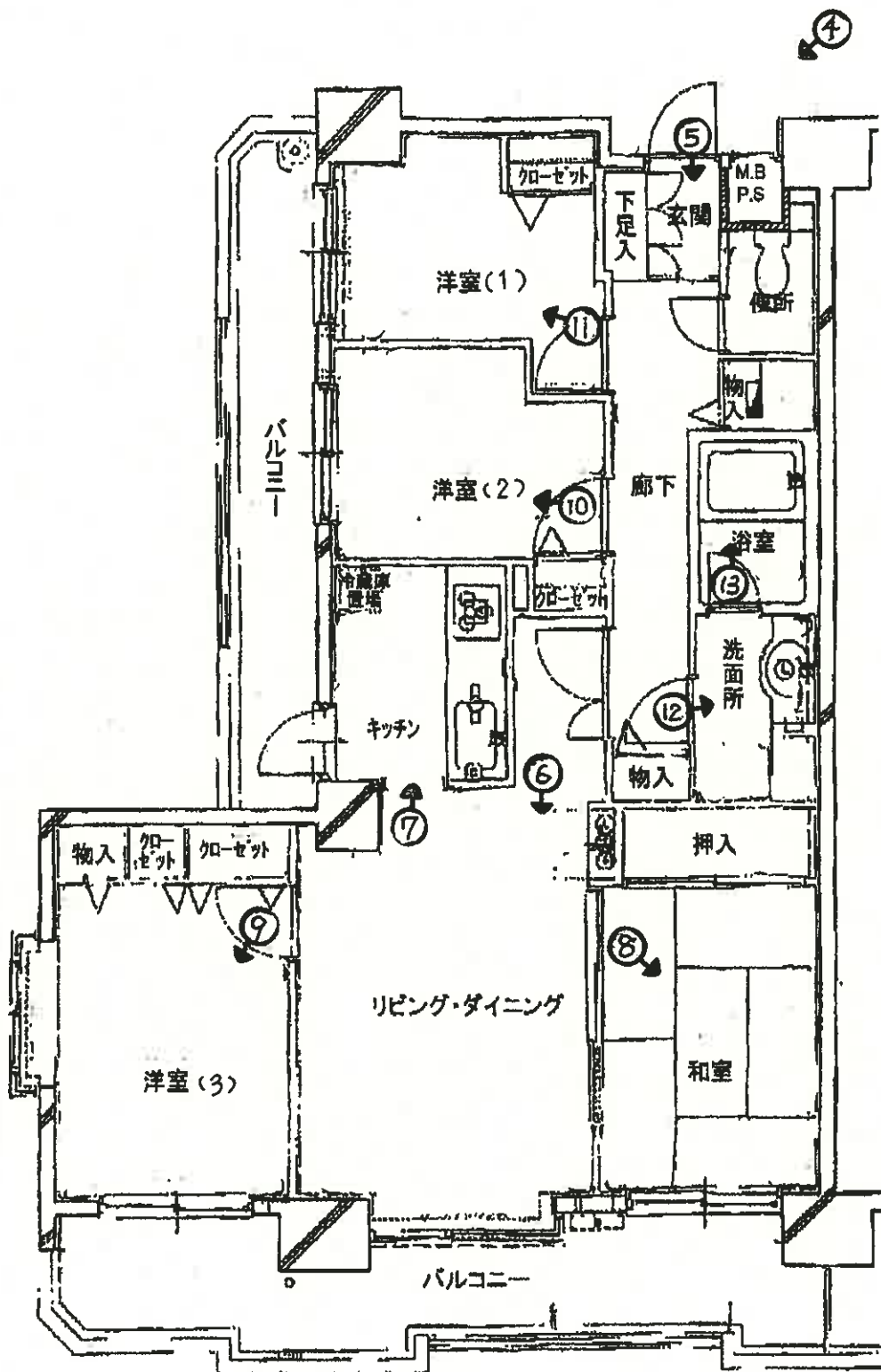
(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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10月17日 さいたま市土地家屋調査士会

(8枚目)

# 建物見取図

(写真位置 ④)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

( 13 枚目)



13

令和 7 年 (ケ) 第 202 号  
令和 8 年 2 月 17 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 27 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 入間市高倉一丁目 377番地1  
入間市高倉二丁目 196番地1

建物の名称 東建ニューハイツ入間II

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 高倉一丁目 377番1の301

建物の名称 301

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 76.62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 入間市高倉一丁目377番1

地 目 宅地

地 積 1656.56平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市高倉二丁目196番1

地 目 宅地

地 積 124.95平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 33万7543分の8268

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分2分の1



## 第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 9,710,000 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「入間市」駅の南西方約750m（道路距離）	
付近の状況	幹線沿いにマンション、一般住宅のほか、畑等も見られる丘陵地の住宅地域	
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 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 準住居地域 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	1,781.51㎡ 三角地 南東向傾斜 普通
接面道路の状況	北西 20m 舗装国道（16号／建築基準法42条1項1号） 東 3m 舗装市道（A309号線／建築基準法42条2項） 画地は道路より約0～12m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% ○東側市道のマンション敷地側は後退済 ○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	東建ニューハイツ入間Ⅱ
建物の用途	居宅 (総戸数 47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3年6月14日新築 経過年数 : 約35年 経済的残存耐用年数 : 約10年
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階付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 駐車場、駐輪場
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 : 東建ニューハイツ入間Ⅱ管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング㈱ 管理形態 : 管理人室あり、日勤
管理の状況	普通
特記事項	2020年に直近の大規模修繕(管理会社より聴取)

(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：3階（301号） 主要開口部の方位：南東及び南西向き、角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、タイル貼り 天 井：ビニールクロス貼り、ボード貼り 床：カーペット、畳、長尺塩ビシート、フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 ※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：9,100円（月額） 修繕積立金：23,150円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年12月27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	○玄関付近と北側洋室の壁にカビが見られる。 ○南側洋室の床材が一部傷んでおり、またクロスが黄ばんでいる。

## 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

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
420,000	76.62	0.20	6,440,000

※ 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 35年 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left( \frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} \right)}$$

$$\times (1 - 0.10) = 0.20$$

#### 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
125,000	0.99	1,781.51	1.00	$\frac{8,268}{337,543}$	5,400,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

県基準地 入間 (県) -7

$$\text{公示価格等} \times \frac{\text{時点修正}}{100} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{97} = \text{標準画地価格}$$

$$121,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} = 125,000 \text{ 円/㎡}$$

◇ 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 : 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 (形状、角地、傾斜地) 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	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
6,440,000	5,400,000	1.4	1.03	17,070,000

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ため、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
393,143円 (8%)	365,900円	6.5%	5,460,354円	0.8396	4,584,513円 (92%)	4,977,656円 ≒ 4,980,000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	17,070,000	1.0	17,070,000
② 収益価格	—		4,980,000
③ 調整後の価格	14,600,000		

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
14,600,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	0.95		9,710,000

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。

カ その他の控除減価（敷金等） : なし

## 第6 参考価格資料

県基準地の標準価格 【 入間（県）-7 】

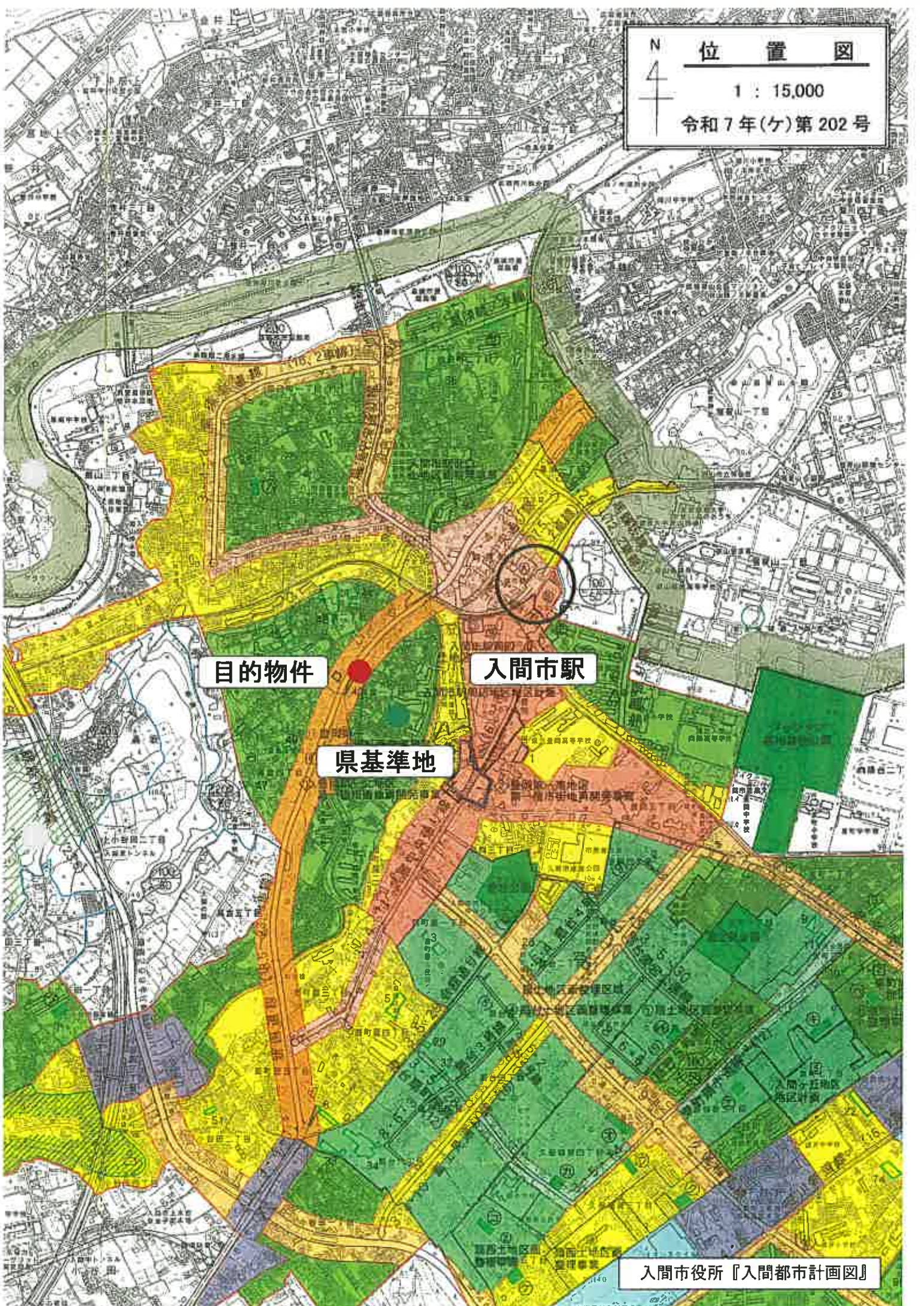
所 在 : 高倉1丁目341番18 「高倉1-9-6」  
価 格 : 121,000円/㎡  
位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約850m（道路距離）  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 116㎡  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北西 4m 道路  
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）  
地域の概要 : 小規模の一般住宅とマンションが混在する地域

## 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(々)第202号



目的物件

入間市駅

県基準地

入間市役所『入間都市計画図』







# 建物間取図

令和7年(ケ)第202号

