

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月12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 8月27日から 令和 8年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月10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10月 1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 9月14日 午前10時00分から 令和 8年 9月18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 8月12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	2,840,000 2,272,000		568,000	54,658	10,397



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字野田字宮ノ后 1484番地1

建物の名称 ガーデンコート入間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 1484番1の33

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.21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 入間市大字野田字宮ノ后1484番1

地 目 宅地

地 積 1256.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字野田字宮ノ后1486番5

地 目 宅地

地 積 48.38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 13万520分の3428



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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登載されています。）



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字野田字宮ノ后 1484番地1

建物の名称 ガーデンコート入間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 1484番1の33

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.21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 入間市大字野田字宮ノ后1484番1

地 目 宅地

地 積 1256.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字野田字宮ノ后1486番5

地 目 宅地

地 積 48.38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 13万520分の3428



令和7年(ケ)第211号
令和8年1月19日受理
令和8年2月13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 入間市大字野田字宮ノ后 1484番地1

建物の名称 ガーデンコート入間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 1484番1の33

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.21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 入間市大字野田字宮ノ后1484番1

地 目 宅地

地 積 1256.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字野田字宮ノ后1486番5

地 目 宅地

地 積 48.38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 13万520分の3428

(1 枚目)



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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 上記の者が本建物にAを居住させて管理し、占有している ☐ 「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 11,000円 修繕積立金 18,500円 バイク置場使用料(2台分) 800円 円 円	令和8年2月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R7年11月～同8年2月分) 計122,700円 ☐ 不明
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	1 上記「その他の者」とは建物所有者Aの破産管財人である。 2 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	☒ 宅地 (符号1, 2) ☐ 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, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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

(2 枚目)

その他の事項

■本件建物について

- 1 本件建物の洗面所の壁は湿気の影響でカビが発生し、クロスも一部が剥がれている。
- 2 本件建物内はタバコの煙の影響と思われる黄ばみがある。
- 3 本件建物内で猫を飼っている。
- 4 写真14のとおり猫による傷みがある。
- 5 規約設定共用部分としてポンプ室(1484番1の38)、管理室(1484番1の39)、電気室(1484番1の40)がある。

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

(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
■ A (債務者兼所有者破産者)	1 本件建物は私が住居として、家族計3人で使用しています。 2 本件建物内で猫を1匹飼っています。 3 洗面所は湿気が原因で、カビが発生しています。 4 本件建物内はタバコの煙が原因の黄ばみがあります。 5 建物の各所に猫による傷みがあります。 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

- 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。

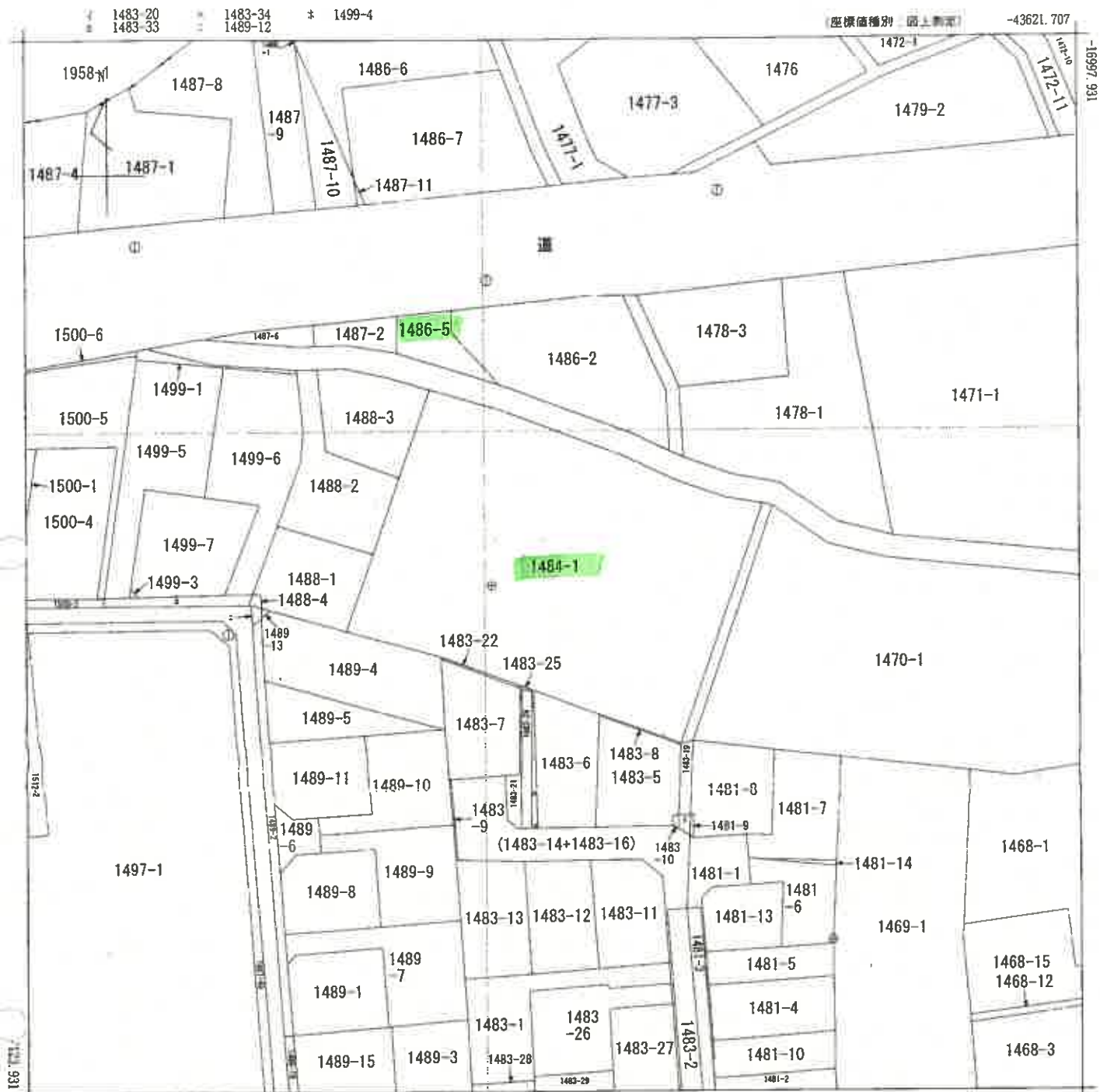
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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22日 (木) 15:00-15:15	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
8年1月26日 (月) 17:25-17:30	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
8年1月27日 (火) 14:30-14:35	執行官室	Aから電話聴取
8年2月10日 (火) 14:00-14:20	目的物件所在地	A立ち会いの上調査, 写真撮影, 評価人同行
8年2月12日 (木) 11:40-11:50	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 () : - :		
(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・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-43746.707 (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。

地番区域見出し
大字野田

請求部	所在	入間市大字野田字宮ノ后				地番	1484番1			
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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年11月4日
福岡法務局

地図整理番号：M78789

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

0467835



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。
(さいたま市地方方法務局所沢支局管轄)
令和7年11月4日 さいたま市地方方法務局

登記官

(8 枚目)

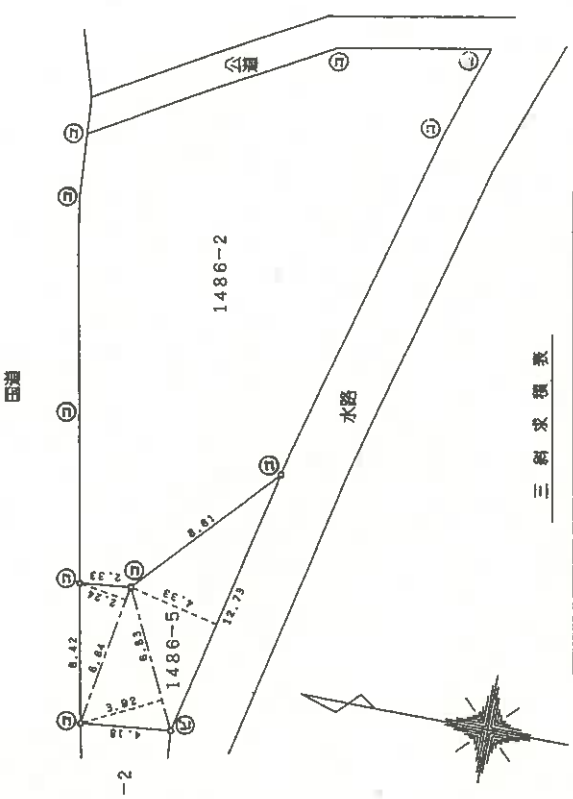
A3判をA4判に縮小

凡例	① 石	② コンクリート杭	③ 金	④ 金	⑤ 金	⑥ 金	⑦ 金	⑧ 金	⑨ 金	⑩ 金	⑪ 金	⑫ 金	⑬ 金	⑭ 金	⑮ 金	⑯ 金	⑰ 金	⑱ 金	⑲ 金	⑳ 金	㉑ 金	㉒ 金	㉓ 金	㉔ 金	㉕ 金	㉖ 金	㉗ 金	㉘ 金	㉙ 金	㉚ 金	㉛ 金	㉜ 金	㉝ 金	㉞ 金	㉟ 金	㊱ 金	㊲ 金	㊳ 金	㊴ 金	㊵ 金	㊶ 金	㊷ 金	㊸ 金	㊹ 金	㊺ 金	㊻ 金	㊼ 金	㊽ 金	㊾ 金	㊿ 金
作製者	土																																																	
申請人	入間市大字野田字宮ノ后																																																	
縮尺	1/250																																																	

(埼玉土地家屋調査士会)

積測量図

地番	1486-5
土地の所在	入間市大字野田字宮ノ后



三斜求積表

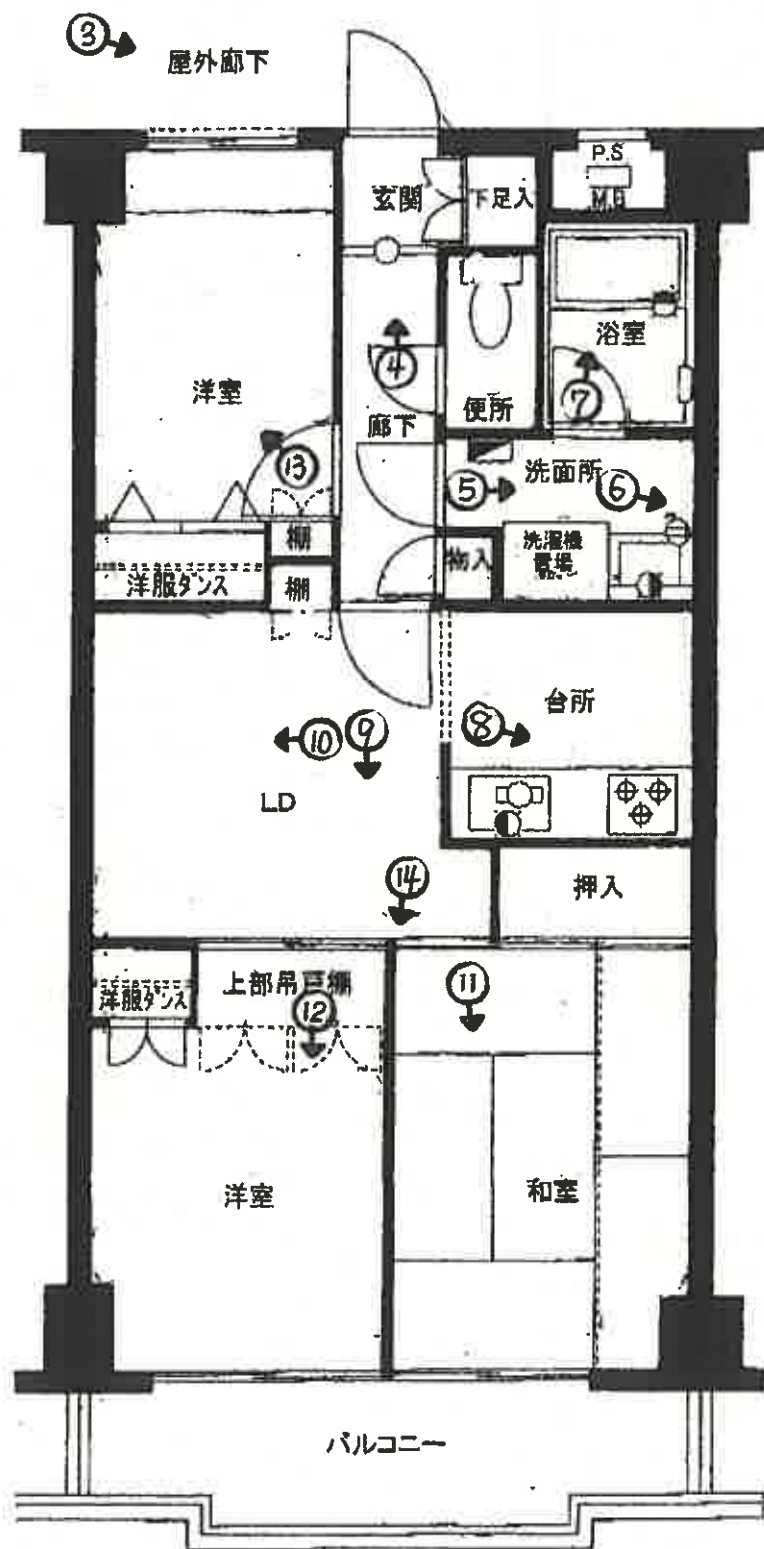
地番	1486-5	1486-2
NO.	1486-5	1486-2
延	6.64	325.46
辺	2.24	48.38405
高	3.92	277.07585
積	12.73	277.07
倍	4.33	
積	86.7681	
倍	48.38405	
積	48.38	

平成五年八月廿五日

要區地總呵

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



⑬



⑭

求 意 見 書

利害関係人 殿

令和 8年 7月 1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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から15日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 8年 7月 7日
評価人

山口 和 範

印



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市大字野田字宮ノ后 1484番地1

建物の名称 ガーデンコート入間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 1484番1の33

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.21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 入間市大字野田字宮ノ后1484番1

地 目 宅地

地 積 1256.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字野田字宮ノ后1486番5

地 目 宅地

地 積 48.38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 13万520分の3428



令和 7 年（ケ）第 211 号
令和 8 年 2 月 10 日 現地調査
令和 8 年 2 月 19 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 入間市大字野田字宮ノ后 1484番地1

建物の名称 ガーデンコート入間

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字野田 1484番1の33

建物の名称 506

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.21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 入間市大字野田字宮ノ后1484番1

地 目 宅地

地 積 1256.82平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市大字野田字宮ノ后1486番5

地 目 宅地

地 積 48.38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 13万520分の3428



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 4,060,000 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「元加治」駅の北東方約 950m（道路距離）	
付 近 の 状 況	幹線沿いに一般住宅のほか、共同住宅、併用住宅、店舗、駐車場等の見られる住商混在地域	
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 第1種住居地域、一部第2種住居地域 60% 200% なし 特別工業地区 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 日 照	1,305.20 m ² 袋地 平坦 普通
接面道路の状況	北 12m 舗装国道（299号／建築基準法42条1項1号） 東 1.2m 未舗装認定外道路（建築基準法上の道路ではない） 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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○土地の符号1・2は、間の水路の占用許可を受け、一体利用している。 ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ガーデンコート入間
建物の用途	居宅 (総戸数 37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7年5月25日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約14年
構 造	鉄筋コンクリート造6階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：タイル貼り、一部吹付タイル そ の 他：—
設 備 等	エレベーター（1基）、オートロック 駐車場、バイク置場、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：ガーデンコート入間管理組合 管理会社：日本ハウズイング㈱ 管理形態：管理人室あり、巡回
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2023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：5 階（506 号） 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3 L D K 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：フローリング、畳、カーペット 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：11,000 円（月額） 修繕積立金：18,500 円（月額） 滞 納 額：あり（令和 8 年 2 月 10 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	○クロスの黄ばみ、汚れ、引っ掻き傷、剥がれ等、部屋の複数箇所で見られる。 ○洗面所の壁と天井がカビで一部剥がれている。 ○洋室と和室の間の柱が削れている。

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
400,000	52.21	0.28	5,850,000

※ 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 31年 経済的残存耐用年数 14年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 10%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= \frac{14}{(31 + 14)} \times (1 - 0.10) = 0.28 \end{aligned}$$

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
93,600	0.99	1,305.20	1.00	$\frac{3,428}{130,520}$	3,180,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

県基準地 入間 (県) -6

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &94,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{101} \div 93,600 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 (形状、二方路) 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） 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
5,850,000	3,180,000	0.7	1.01	6,380,000

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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.0%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
457,729円 (9%)	375,945円	6.5%	5,610,256円	0.8396	4,710,371円 (91%)	5,168,100円 ≒ 5,170,000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	6,380,000	1.0	6,380,000
② 収益価格	—		5,170,000
③ 調整後の価格	6,100,000		

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
6,100,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	0.95		4,060,000

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）－6 】

所 在 : 大字野田字馬場 324 番 4

価 格 : 94,500 円／㎡

位 置 : 西武池袋線「元加治」駅約 470m（道路距離）

価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 139 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 北 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 : 一般住宅等が建ち並ぶ利便性のよい住宅地域

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）

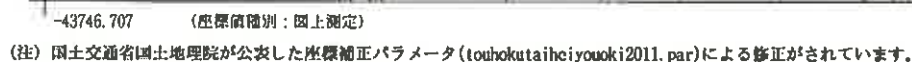
以 上

位置図
1 : 15,000
令和7年(ケ)第211号

目的物件

県基準地

元加治駅



大字野田

A 3をA 4に縮小

1706720

砂原中地区

3号地

建物図面 7.6.22

1号地

2号地

4号地

5号地

6号地

7号地

8号地

9号地

10号地

11号地

12号地

13号地

14号地

15号地

16号地

17号地

18号地

19号地

20号地

21号地

22号地

23号地

24号地

25号地

26号地

27号地

28号地

29号地

30号地

31号地

32号地

33号地

34号地

35号地

36号地

37号地

38号地

39号地

40号地

41号地

42号地

43号地

44号地

45号地

46号地

47号地

48号地

49号地

50号地

51号地

52号地

53号地

54号地

55号地

56号地

57号地

58号地

59号地

60号地

61号地

62号地

63号地

64号地

65号地

66号地

67号地

68号地

69号地

70号地

71号地

72号地

73号地

74号地

75号地

76号地

77号地

78号地

79号地

80号地

81号地

82号地

83号地

84号地

85号地

86号地

87号地

88号地

89号地

90号地

91号地

92号地

93号地

94号地

95号地

96号地

97号地

98号地

99号地

100号地

101号地

102号地

103号地

104号地

105号地

106号地

107号地

108号地

109号地

110号地

111号地

112号地

113号地

114号地

115号地

116号地

117号地

118号地

119号地

120号地

121号地

122号地

123号地

124号地

125号地

126号地

127号地

128号地

129号地

130号地

131号地

132号地

133号地

134号地

135号地

136号地

137号地

138号地

139号地

140号地

141号地

142号地

143号地

144号地

145号地

146号地

147号地

148号地

149号地

150号地

151号地

152号地

153号地

154号地

155号地

156号地

157号地

158号地

159号地

160号地

161号地

162号地

163号地

164号地

165号地

166号地

167号地

168号地

169号地

170号地

171号地

172号地

173号地

174号地

175号地

176号地

177号地

178号地

179号地

180号地

181号地

182号地

183号地

184号地

185号地

186号地

187号地

188号地

189号地

190号地

191号地

192号地

193号地

194号地

195号地

196号地

197号地

198号地

199号地

200号地

201号地

202号地

203号地

204号地

205号地

206号地

207号地

208号地

209号地

210号地

211号地

212号地

213号地

214号地

215号地

216号地

217号地

218号地

219号地

220号地

221号地

222号地

223号地

224号地

225号地

226号地

227号地

228号地

229号地

230号地

231号地

232号地

233号地

234号地

235号地

236号地

237号地

238号地

239号地

240号地

241号地

242号地

243号地

244号地

245号地

246号地

247号地

248号地

249号地

250号地

251号地

252号地

253号地

254号地

255号地

256号地

257号地

258号地

259号地

260号地

261号地

262号地

263号地

264号地

265号地

266号地

267号地

268号地

269号地

270号地

271号地

272号地

273号地

274号地

275号地

276号地

277号地

278号地

279号地

280号地

281号地

282号地

283号地

284号地

285号地

286号地

287号地

288号地

289号地

290号地

291号地

292号地

建物間取図

令和7年(ケ)第211号

