

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 1 日から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 29 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 10 月 19 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 10 月 23 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 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

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	4,730,000 3,784,000		946,000	25,113	7,504



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番地 2

建物の名称 ニチモープレハブマンション B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字北秋津 876 番 2 の 137

建物の名称 B-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.38 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 2

地 目 宅地

地 積 19419.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 3

地 目 宅地

地 積 8120.18 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 4

地 目 宅地

地 積 935.40 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 1 4 4



物 件 明 細 書

令和 8年 7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

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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番地 2

建物の名称 ニチモープレハブマンション B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字北秋津 876 番 2 の 137

建物の名称 B-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.38 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 2

地 目 宅地

地 積 19419.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 3

地 目 宅地

地 積 8120.18 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 4

地 目 宅地

地 積 935.40 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 144



令和 8 年 (ケ) 第 16 号
令和 8 年 4 月 9 日受理
令和 8 年 5 月 18 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番地 2

建物の名称 ニチモープレハブマンション B 棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 大字北秋津 876 番 2 の 137

建物の名称 B-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.38 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 2

地 目 宅地

地 積 19419.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 3

地 目 宅地

地 積 8120.18 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 4

地 目 宅地

地 積 935.40 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 144



不動産の表示	「物件目録」のとおり						
住居表示等	(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 { 種 類: ☐ ある { 構 造: 床面積:						
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「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 9, 200円 修繕積立金 3, 000円 物置土地使用料 70円				令和8年4月15日現在 ☒ 滞納がある 令和7年6月分～令和8年3月分 計 122, 700円 管理会社から遅延損害金6, 270円の主張あり		
管理費等照会先	日本総合住生活株式会社						
その他の事項							
敷地権	符号1、2、3						
現況地目	☒ 宅地(符号1～3) ☐ 公衆用道路(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1～3) ☐ 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

(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
■債務者会社代表者兼所有者	1 本件建物には、私が住んでおり、他に占有者はいません。なお、私が代表者である債務者会社は、本件物件を使用していません。 2 本件建物について、不具合は特にありません。

(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。
- 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 本件土地に接面する土地（地番876-1、876-11）は、いずれも所沢市所有の公衆用道路（地目：宅地）である。また、本件土地に接面する土地（地番876-31）は、国所有の公衆用道路（地目：宅地）である。
- 4 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。

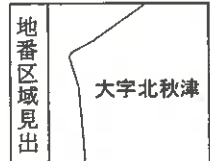
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 4 月 10 日 (金) 14 : 35 - 14 : 50	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
8 年 4 月 13 日 (月) 8 : 45 - 8 : 55	法務局 (所沢支局)	現在事項証明書申請
8 年 4 月 13 日 (月) 16 : 45 - 16 : 50	執行官室	管理費等照会書送付
8 年 4 月 16 日 (木) 14 : 10 - 14 : 13	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書 (2 回目) 差し入れ
8 年 4 月 23 日 (木) 16 : 05 - 16 : 08	物件所在地	全戸不在、現況調査催告書 (3 回目) 差し入れ
8 年 5 月 17 日 (日) 10 : 25 - 10 : 40	物件所在地	物件調査、占有調査、見分、写真撮影 債務者兼所有者面談、評価人同行
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させて臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 8 年 5 月 17 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



(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。



請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番2			
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1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。

令和8年1月13日

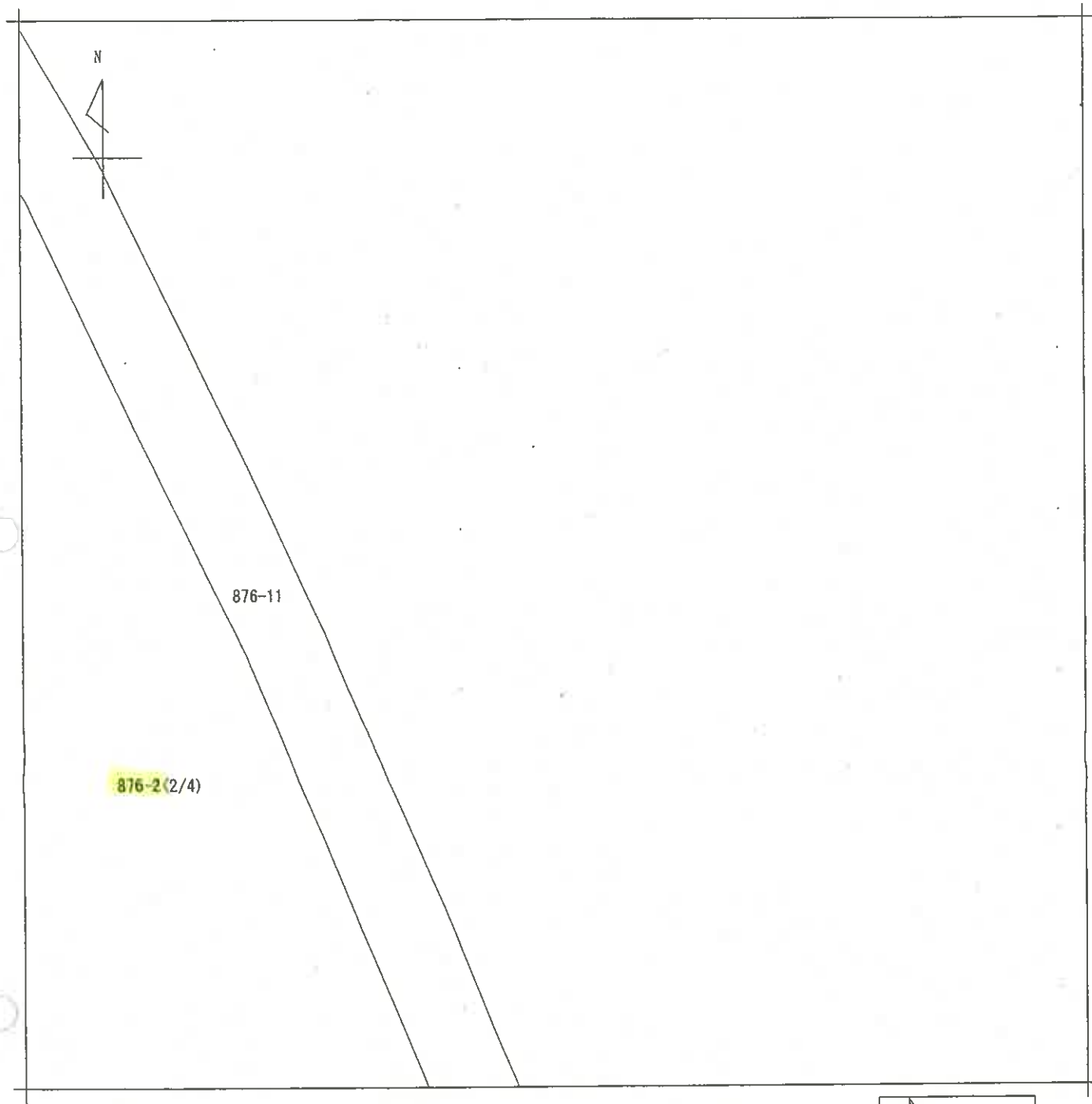
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

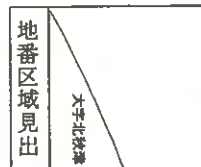
請求番号：19-1

(1/4)

(7枚)



(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。



請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番2			
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1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。

令和8年1月13日

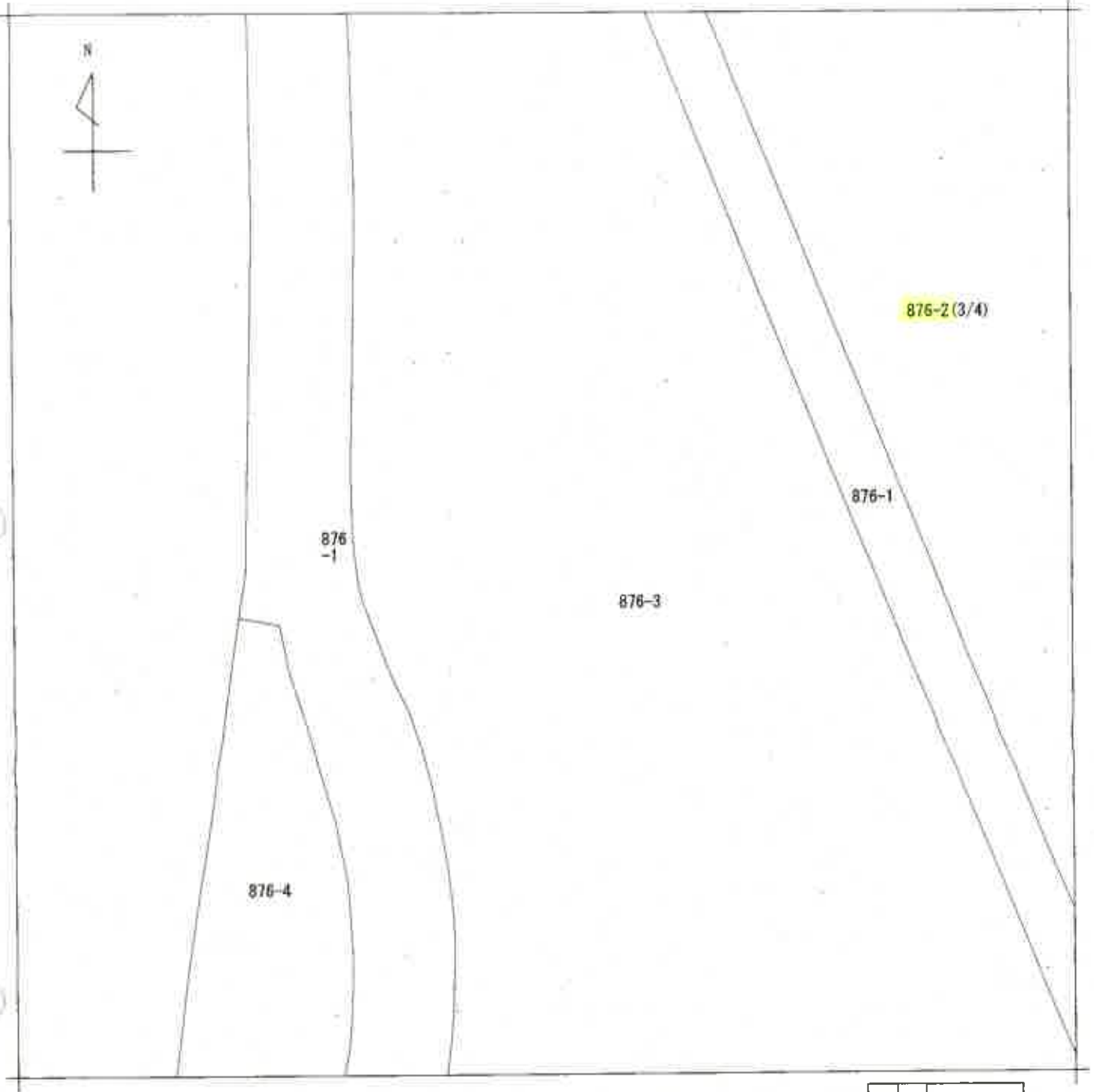
さいたま地方法務局所沢支局

登記官

請求番号：19-1

(8 枚目)

(2/4)



(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	大字北秋津
------------	-------

請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番2			
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				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和51年11月1日			備付 年月日 (原図)	補記 事項					

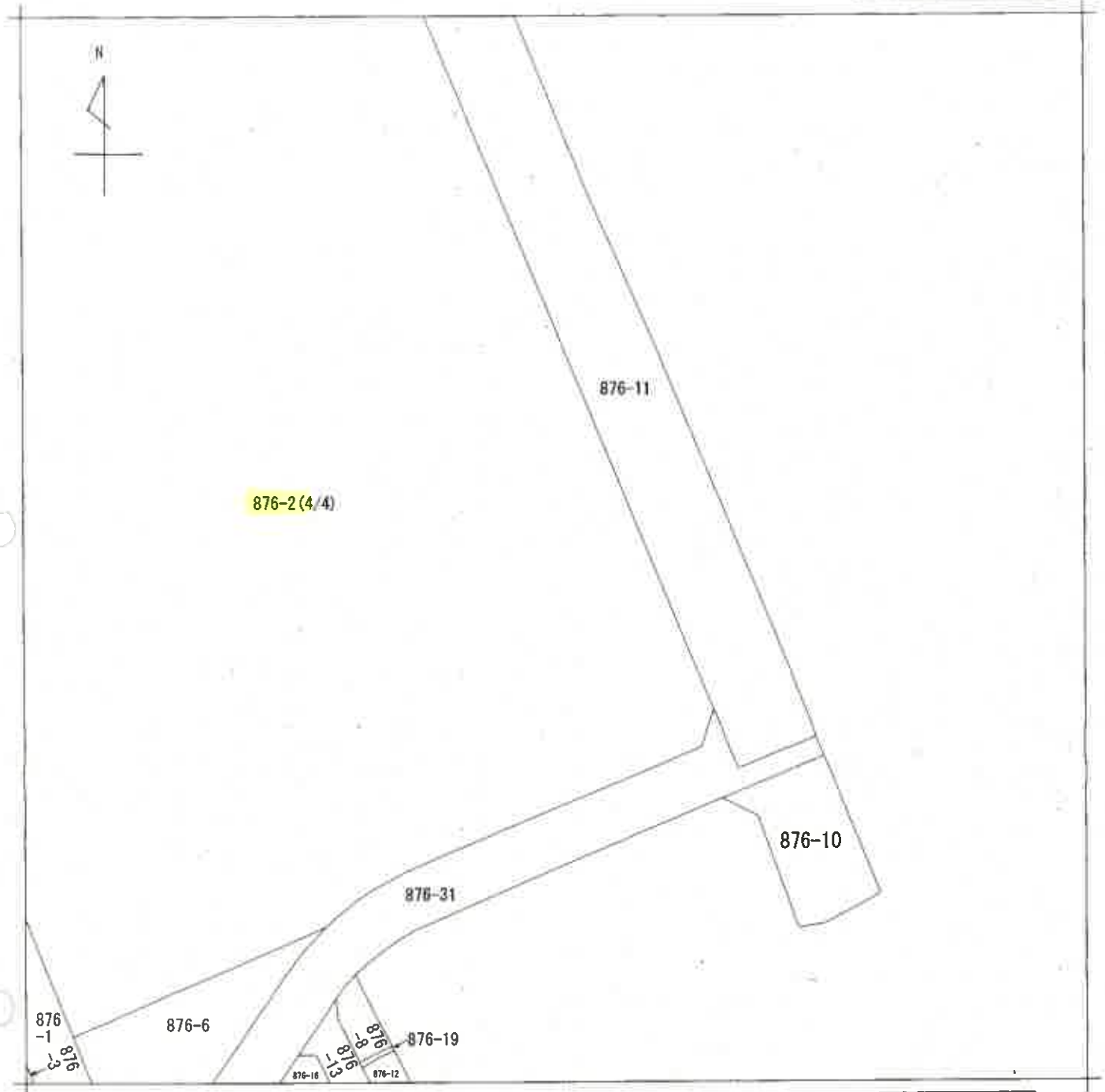
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月13日
さいたま地方方法務局所沢支局
登記官

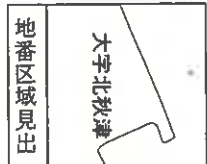
請求番号：19-1

(3/4)

(9 枚目)



(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。



請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番2			
出力縮	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1日			備付年月日(原図)		補記事項				

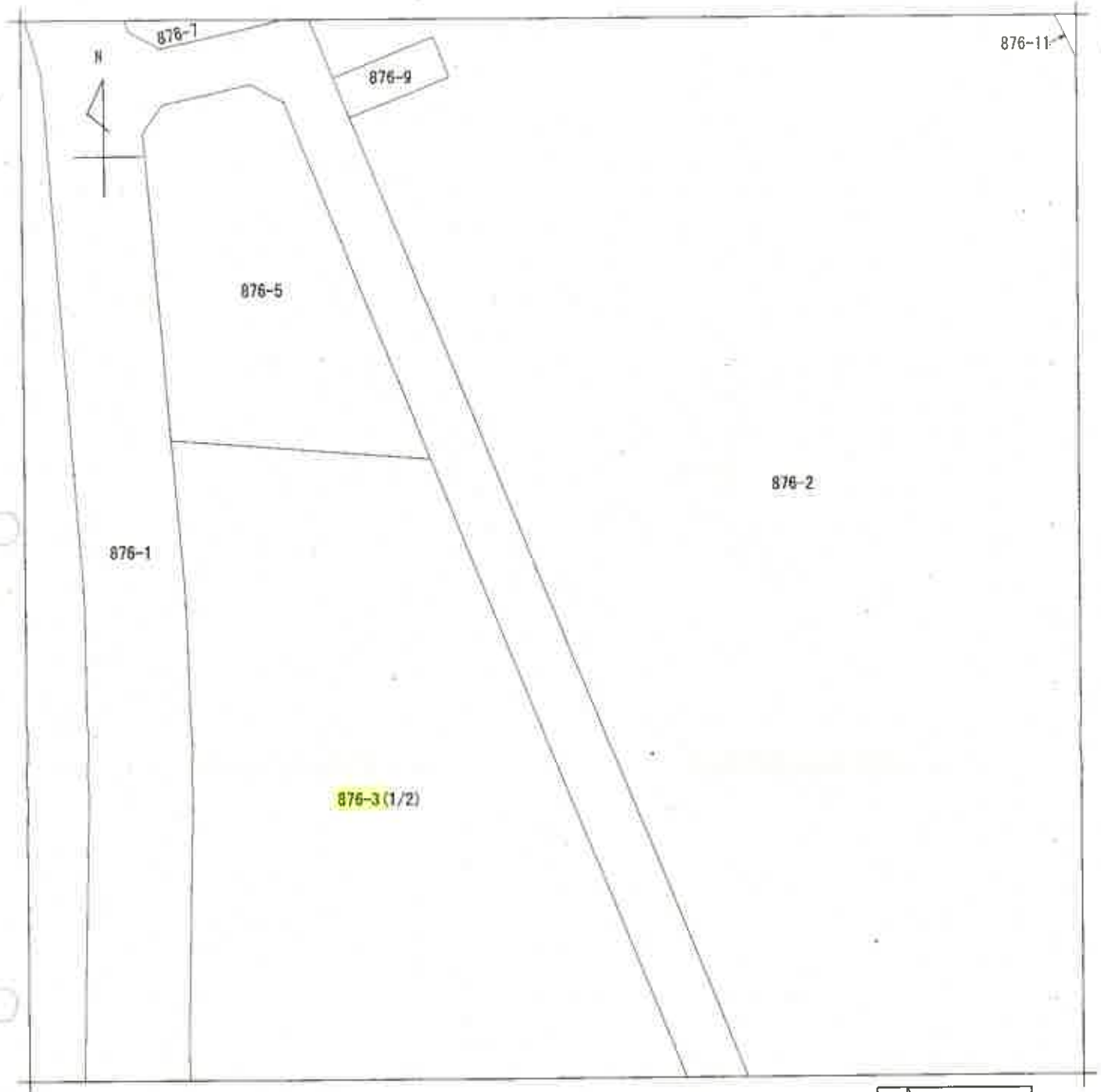
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月13日
さいたま地方法務局所沢支局
登記官

請求番号：19-1

(4/4)

(10枚目)



(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
大字北秋津

請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番3			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1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。

令和8年1月13日

さいたま地方法務局所沢支局

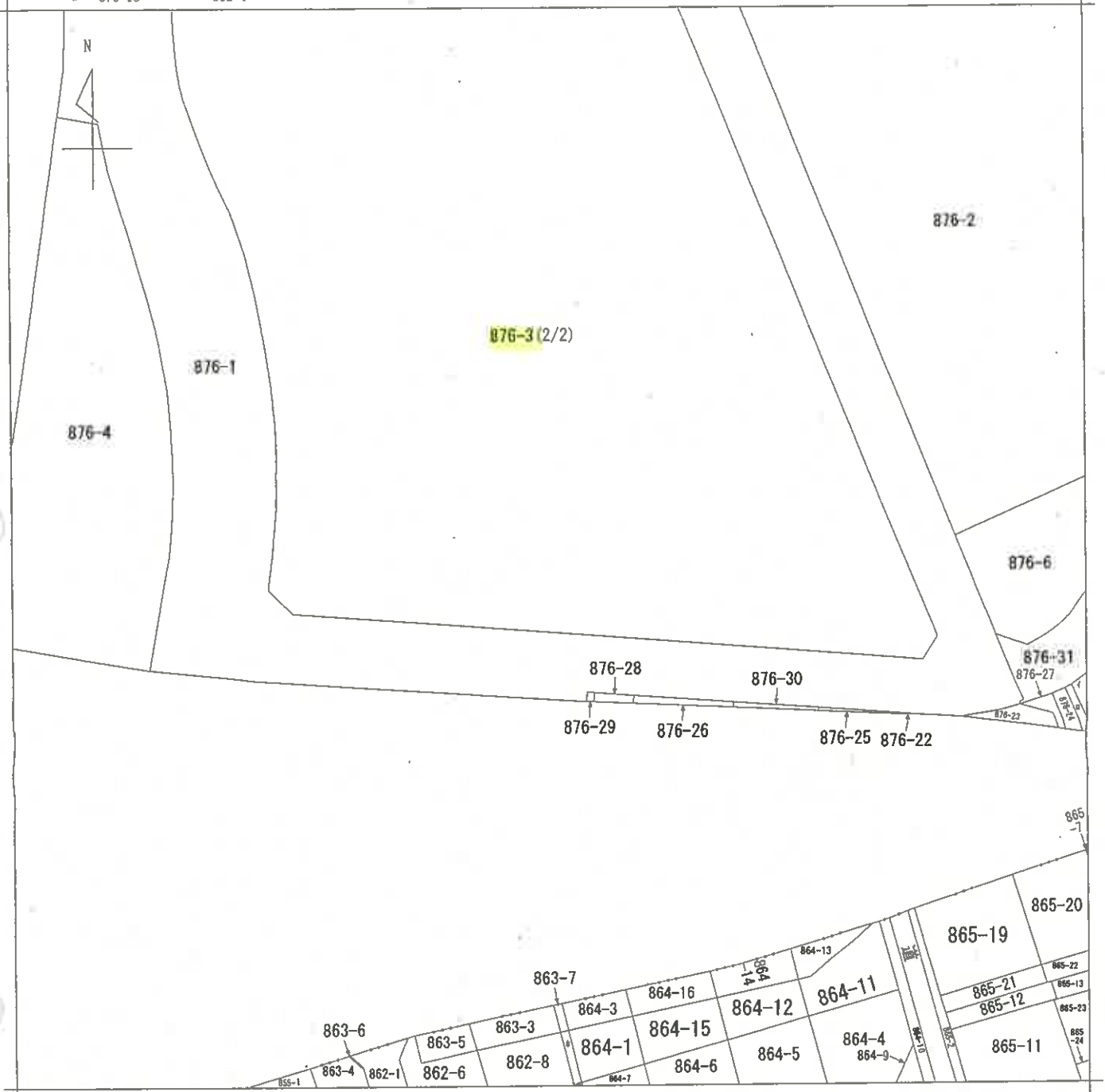
請求番号：19-2

登記官

(11枚目)

イ 876-17 ハ 862-3 ※ 862-9
ロ 876-18 ニ 862-4

A3判をA4判に縮小



(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
大字北秋津
大字北秋津

請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番3			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1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。

令和8年1月13日
さいたま地方務局所沢支局
登記官

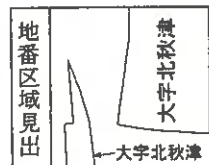
請求番号：19-2

(12 枚目)

(2/2)



(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。



請求部	所在	所沢市大字北秋津字茨原前				地番	876番4			
出力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和51年11月1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。

令和8年1月13日
さいたま地方方法務局所沢支局
登記官

請求番号：19-3

(13 枚目)

登記年月日：昭和51年11月25日

A3判をA4判に縮小

家屋番号 876~2~137	建物の所在 所沢市大字北秋津字沢原前876番地2	0754548		各 階 平 面 図	5511125
		昭和11年9月10日			
製作年月日		製作者		申請人	

建築物の存する部分 2 階

①

道路

床面積

6.18 X 1.18	=	7.2924
6.12 X 7.18	=	43.9416
3.43 X 0.02	=	0.0686
3.46 X 1.18	=	4.0828
合計		55.3854㎡

←○(写真撮影位置表示)

家屋調査士会(株)

〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

1/1000

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1月13日 さいたま地方法務局所沢支局

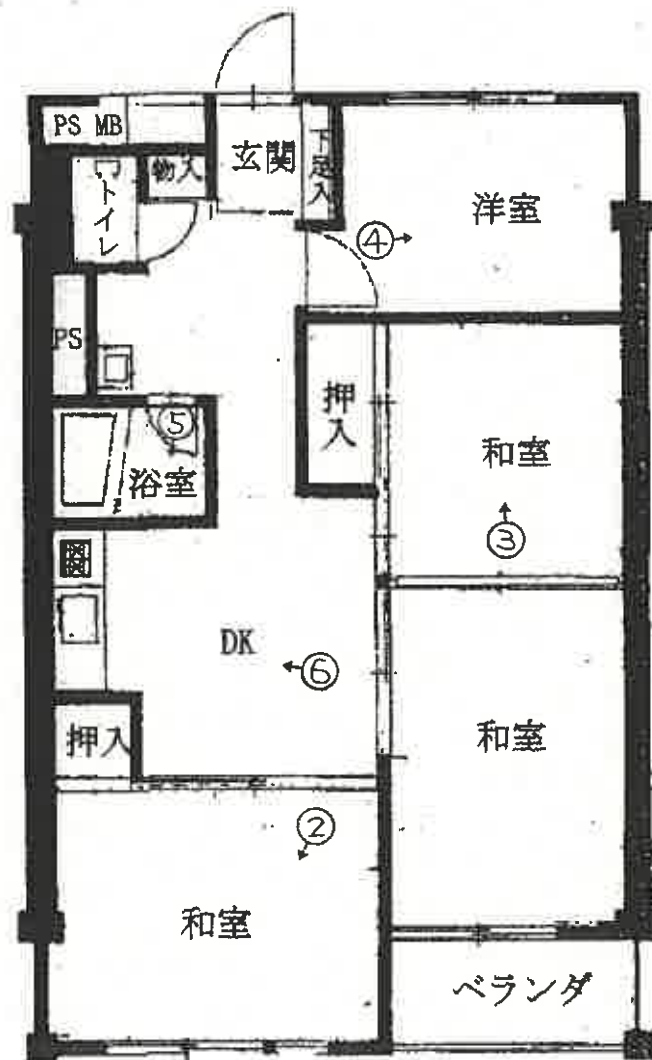
© 2004 Blackwell Publishing Ltd

(14枚目)

請求番号：19-5

建物間取図

令和8年(ケ)第16号



←○(写真撮影位置表示)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 8 年 (ケ) 第 1 6 号
令和 8 年 5 月 1 7 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 9 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番地 2

建物の名称 ニチモープレハブマンション B 棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字北秋津 876 番 2 の 137

建物の名称 B-205

種 類 居宅

構 造 鉄骨造 1 階建

床 面 積 2 階部分 55.38 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 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 2

地 目 宅地

地 積 19419.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 3

地 目 宅地

地 積 8120.18 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 所沢市大字北秋津字茨原前 876 番 4

地 目 宅地

地 積 935.40 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10 万分の 144



第1 評価額

物件番号	評価額
物件1	金4,730,000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	(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	
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	西武池袋線・新宿線「所沢」駅の東約900m(道路距離)に位置する。		
付 近 の 状 況	大規模な団地型マンションのほか一般住宅、アパート等も見られる住宅地域である。		
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	土地符号1南西側・2・3 市街化区域 第1種低層住居専用地域 60% 100% 準防火地域(符号3) 地区計画(符号3)	符号1北西及び北東側 市街化区域 第1種住居地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 勢 他	28,475.17㎡ ほぼ整形 ほぼ平坦
接面道路の状況	符号1北～北東側 約6.5m～8m舗装市道第1-711号線、ほぼ等高から約1m高く接面。 符号1北西側 約22m舗装市道第1-1号線、ほぼ等高。 符号1南東側・符号2南東～南西側・符号3北東側 約6.5m～10m舗装市道第1-713号線、ほぼ等高。 符号1南西側・符号2北東側 約6.5m舗装市道第1-712号線、ほぼ等高。 (各建築基準法上の道路)		
土地の利用状況等	本件マンションの敷地(符号1:A棟～E棟、符号2:F棟～K棟、符号3コーポラス会館及び管理組合事務所)		
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	・ 接面道路はいずれも建築基準法42条1項1号。 ・ 外側水平表面(横田基地)。		

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ニチモープレハブマンションB棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数120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51年9月20日新築 経過年数: 約50年 経済的残存耐用年数: 約5年
構造	鉄骨造、10階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付けタイル、その他 その他: 特になし
設備等	エレベーター 駐車場、駐輪場等
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: 所沢コーポラス管理組合 管理会社: 日本総合住生活株式会社(一部委託) 管理形態: 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・ 現在のマンション名の表示は、所沢コーポラスB棟である。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨造
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	4DK ベランダ あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、合板、その他 天 井：クロス貼り、ボード、化粧合板、その他 床：クッションフロア、カーペット、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：9,200円（月額） 修繕積立金：3,000円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年4月15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	・ 室内の間取等は当初と殆ど変わっていないとのことで、汚れや傷みも見られた。また、襖や収納扉が外されていた。 ・ 室内には相当量の目的外動産がある。

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

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
220,000	55.38	0.07	850,000

※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50年、経済的残存耐用年数5年、
観察減価率（中古建物の市場性等も考慮）－20%
（計算式） $5 / (50 + 5) \times (1 - 0.20)$

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/㎡) 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
217,000	0.824	28,475.17	1.0	144/100000	7,330,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地 所沢-17

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $196,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/92 = 217,000 \text{ 円/㎡}$

◇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街路・交通接近・環境条件で劣ると判断した。

- イ 個別格差：増価要因として接道、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
850,000	7,330,000	1.0	0.87	7,120,000

- ウ 価格補正：なし
- エ 個別格差：5階中間部屋を標準とし、階層別位置別効用比・リフォーム費用等を考慮した。

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 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$ エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 $エ \times オ$ カ	
円	円	%	円		円	円
677,814 (9.9%)	492,160	6.5	7,344,542	0.8396	6,166,477 (90.1%)	6,840,000 (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

$$1 \div (1 + 6.0\%)^3 = 0.8396$$

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。

本件においては、ファミリータイプの団地型分譲マンションであることを考慮し積算価格を重視し収益価格を参酌のうえ、周辺の売買事例、売り希望事例等を参考と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	7,120,000	1.0	7,120,000
② 収益価格	—		6,840,000
③ 調整後の価格	7,110,000		

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
7,110,000	1.0	0.7	0.95		4,730,000

イ 市場性修正：なし

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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-17)

所 在：所沢市大字上安松字二ツ塚 1265 番 11

価 格：196,000 円/㎡

位 置：西武池袋・新宿線「所沢」駅約 1,300m(道路距離)

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：118 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北 4m 市道

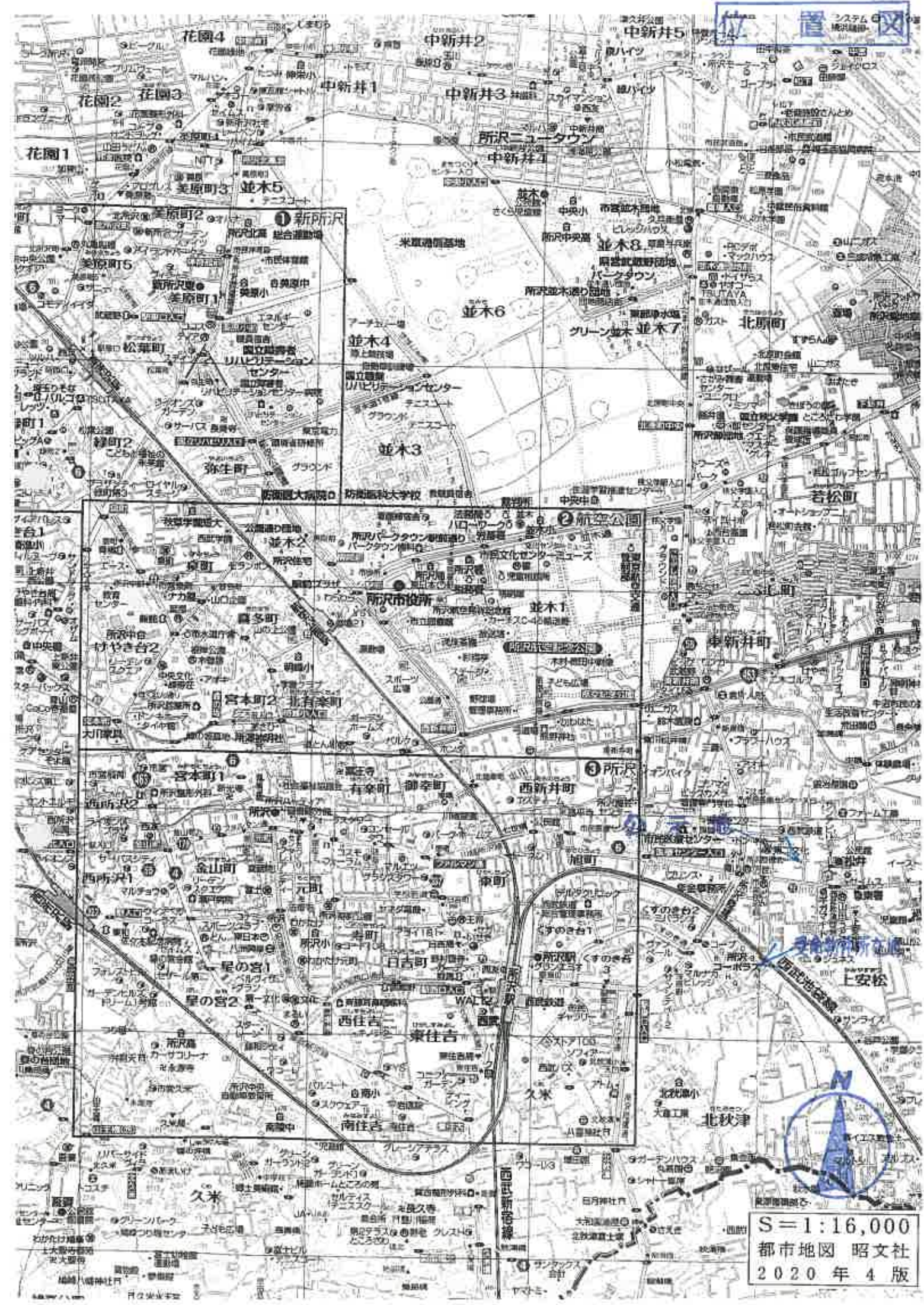
用 途 指 定 等：第 1 種低層住居専用地域(建蔽率 50%、容積率 80%)

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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





876-11

876-3

876-2(1/4)

876-9

876-1

876-5

876-3

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした土地所有関係の地図が書き付けられるまでの間、これに代るものとしての書き付けられている図面で、土地の区画及び境界の順略を記載した図面です。

地籍区地籍見出

大字北秋津

図面番号	所在	所沢市大字北秋津字次原野			地番	876番2		
出方	1/500	精度区分	原簿系番号又は図号	図号	地籍区地籍見出	種類	国土台帳系図	
作成年月日	昭和51年11月1日			地籍区地籍見出	地籍区地籍見出	地籍区地籍見出	地籍区地籍見出	

これは地図に準ずる図面に記載された内容の正確性を証明するものではありません

令和8年1月13日
さいたま市地籍課所管支所
登録係

請求番号: 19-1
(1/4)

A3をA4に縮小



876-11

876番2/A1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を基にした不動産登記簿の地図が編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み付けられていない図面です。土地の図面は登記簿の図面を基にした図面です。



通分	米分	所 在	所沢市大字北秋津字萩原前			地 番	876番2			
出給	力尺	1/500	地区	区分	地積	登記簿	地積に準ずる図面	種類	旧土地台帳附録地図	
作 年	月 日	昭和51年11月1日			縮 尺	1/1000	縮 尺	1/1000	縮 尺	1/1000

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明する図面である。

令和8年1月13日
さいたま市土地台帳部次長
[署名]



876-2(3/4)

876-1

876-3

876-1

876-4

〔注〕地図に添せる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿記載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輸入代付なれど、その図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面とする。

地番
大字北秋津

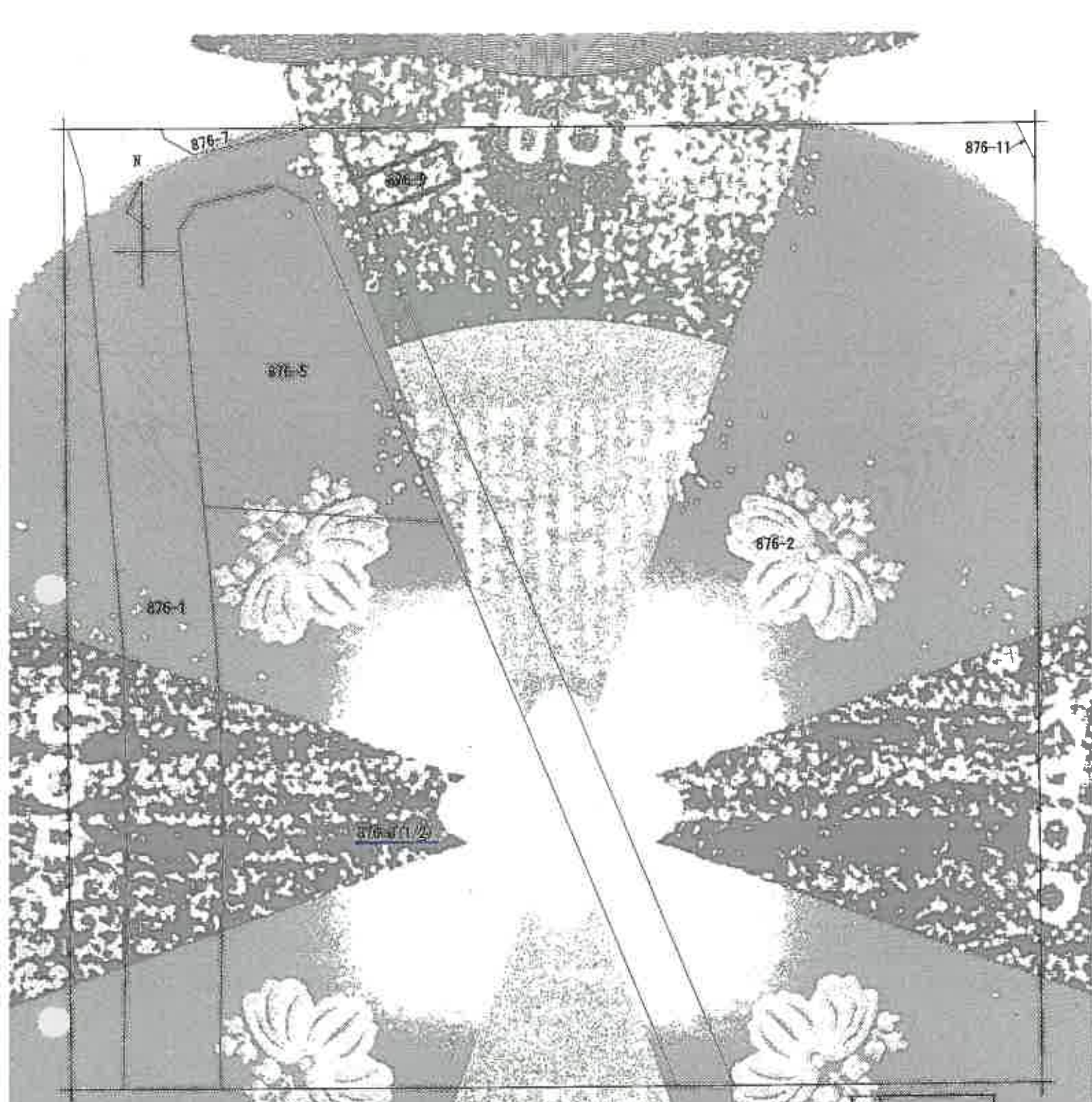
地番	所在	所沢市大字北秋津字秋原前			地番	876番2	
出尺	1/500	地区	用途	用途	用途	用途	用途
作成年月日	昭和51年12月1日	調査年度	昭和51年度	調査区画	調査区画	調査区画	調査区画

これは地図に添する図面に記載されている内容を説明した図面である。

令和8年1月13日
さいたま地方法務局

請求番号：19-1
(3/4)

A3をA4に縮小



(注) 地図に示す図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法による地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして機能し、
られていない図面。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番記載用
大字北秋本

部 分	所 在	所収市大字北秋津字秋津能			地 番	876番3	
出 力	1/500	精 度	標準北緯 緯度	分 割	地列北緯緯度	種 別	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和57年11月1日			地 台 年 月 日	昭和57年11月1日		

これは地図に準ずる図面に記録され、かつ内容が正確である。

令和8年1月13日

さいたま市地籍課所沢支局

書記

請求番号：19-2

(1/2)

A3をA4に縮小

4 876-17
0 876-18

N

876-3 (2/2)

876-2

876-1

876-4

876-6

876-28

876-30

876-29

876-27

876-25

876-23

876-21

885-19

885-21

885-12

885-11

863-7

864-16

864-14

864-12

864-15

864-5

864-4

863-6

863-5

863-3

864-3

864-1

864-6

862-8

862-6

862-7

862-4

862-2

862-1

862-3

862-5

862-7

862-9

862-11

862-13

862-15

862-17

862-19

862-21

862-23

862-25

862-27

862-29

862-31

(注) 地図に添える図面は、土地の区画を明確にした不動産登記簿上の地図が添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るものである。土地の区画及び形状の細部を記載した図面は、

大字北秋津
大字北秋津

図面 表分	所在	所収市大字北秋津字萩原	地番	876番3
縮尺 1/500	積区 区分		種類	住宅用地区画
作成 年月日	昭和51年11月1日	備考 1. 土地 2. 区画	備考 1. 土地 2. 区画	備考 1. 土地 2. 区画

これは地図に添える図面に記載されている内容を正確に示したものである。

令和8年1月13日
さいたま市地方自治局
国土部

請求番号：19-2
(2/2)

A3をA4に縮小

N

849-2

849-3

850-3

850-4

852-5

852-2

852-11

852-12

852-15

852-10

852-9

876-4

876-3

876-1

876-20

876-28

注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法上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す。土地の位置及び形状の概略を記載し、参照します。

地番区域図

新設区画

大字北秋津

地番	所在	所在地	地番
852-4	所在	所在地	876番4
地番	1/500	地図	地図
地番	1/500	地図	地図
作成年月日	昭和31年11月1日	作成年月日	昭和31年11月1日

これは地図に準ずる図面に記載された内容と証明した図面である。

令和8年1月13日

さいたま市地方法務局

登記官

請求番号：19-3

(1/1)

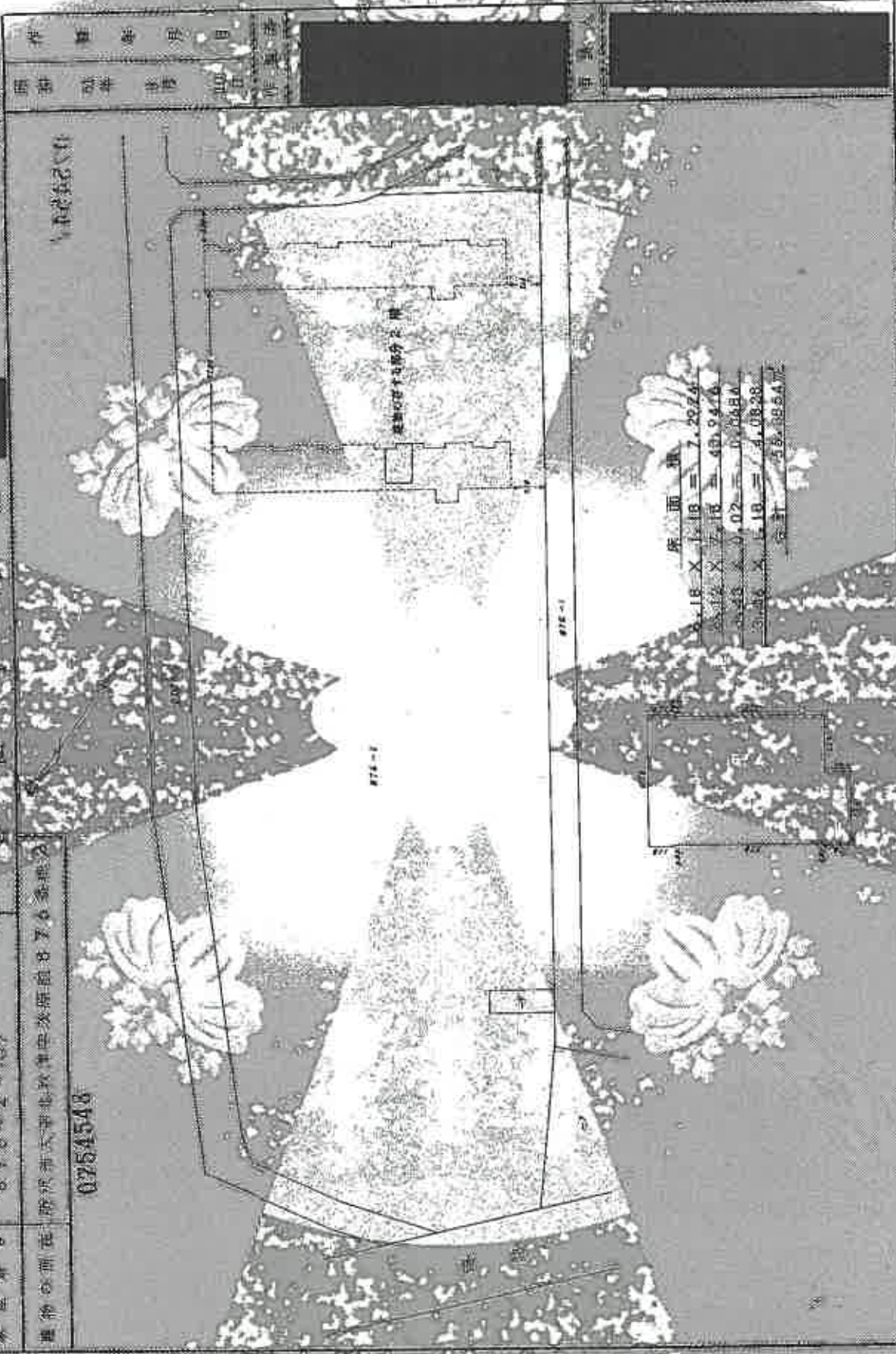
A3をA4に縮小

登記年月日 昭和55年1月25日

昭和55.11.25

建物平面図

家屋番号	076-2-2-137
建物の所在	防犯市天草北政津中及南前876番地2
0754543	



縮尺 1/200

縮尺 1/1000

これは図面に記載された敷地面積と建物の床面積を示す図である。
令和8年1月13日

図説

請求番号: 19-5

A3をA4に縮小

令和8年（ケ）第16号

