

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

★**注意!** 「陳述」欄の「□自己の計算において・・・ありません」の□のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 24 日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 28 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 8 月 1 日 午後 5 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、権限を有する行政庁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 7 年 6 月 24 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	13,750,000 11,000,000		2,750,000	83,940	13,705



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新堀二丁目 263番地3

建物の名称 兼六ハイム東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀二丁目 263番3の503

建物の名称 503

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 66.02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 新座市新堀二丁目263番3

地 目 宅地

地 積 2314.05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 420014分の6944



物 件 明 細 書

令和 7年 4月16日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

転借人Cが占有している。原賃借人P l a c e T e c h株式会社の賃借権は
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

【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」を御覧ください。
- 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新堀二丁目 263番地3

建物の名称 兼六ハイム東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀二丁目 263番3の503

建物の名称 503

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 66.02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 新座市新堀二丁目263番3

地 目 宅地

地 積 2314.05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 420014分の6944



令和 6年(ケ)第 331号
令和 6年12月16日受理
令和 7年 2月 3日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 笠 木 雅 樹

(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 新座市新堀二丁目 263 番地 3

建物の名称 兼六ハイム東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀二丁目 263 番 3 の 503

建物の名称 503

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 66.02 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 新座市新堀二丁目 263 番 3

地 目 宅地

地 積 2314.05 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 420014 分の 6944



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおりに	
住 居 表 示		埼玉県新座市新堀二丁目6番13-503号	
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が異なる（ ☐ 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」のとおりに		
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,800円 修繕積立金 17,220円 円 円 円 令和 6年12月23日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年11月分～6年12月分 計56,040円 ☐		
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー		
その他の事項			
敷 地 権		符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地（符号1 ） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
形 状	☒ 公図のとおりに ☐ 地積測量図のとおりに ☐ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに ☐		
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権（符号1 ） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	上記土地には規約設定共用部分の建物（家屋番号新堀二丁目263番3の107）がある。 上記土地に隣接する地番263番2、264番2の各目的外土地は、いずれも新座市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。		
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ 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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおりに）		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおりに ☐ 土地建物位置関係図のとおりに		

(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		■全部 ☐	■全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■PlaceTech株式会社	☐ 債務者 ■C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■転貸 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者兼所有者))) ■文書(■同Aの回答書)	■陳述(■C(占有者)) ■文書(■貸室賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐
占有開始時期		不明	平成30年 3月18日
最初の契約等	契約日	不明	平成30年 3月11日
	期間	■不明 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成30年 3月18日から ■令和 2年 3月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	令和 6年 3月18日から ■令和 8年 3月17日まで2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ■その他(左記占有者)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月金87,000円 ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月金80,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ■ある [金160,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ■不明	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		当初の賃料月額10万円	管理費月額7,000円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (債務者兼所有者破産者 A の破産管財人)	私は A の破産管財人ですが、本件建物については令和 6 年 1 2 月 5 日付で破産財団から放棄しています。
■ A (債務者兼所有者)	本件建物を購入したとき、管理会社を頼む予定でしたが、結果的に又貸しになりました。又貸しをする会社名は株式会社オメガパートナーズ（現在の社名は「P l a c e T e c h 株式会社」）です。 同又貸しについて同社との間に正式な契約書はありません。
■ C (占有者)	本件建物は私が妻と共に住居として使用しています。 同建物に不具合はありません。 同建物において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

■ 次のとおり

- 1 A（債務者兼所有者）から電話があり、Aは本件建物を購入した際の経緯等を話したが、同建物の賃貸借契約の有無など占有関係の明確な回答が得られなかったので、書面により照会し、同Aから回答があった。

同回答及び同Aの陳述によれば、同Aが同建物を購入した平成28年2月19日には同Aと占有者P l a c e T e c h株式会社との間の賃貸借関係（契約内容）は未成立であり、その後契約が成立したことが窺え、同契約には不明な点があるが、同社の同契約に基づく同建物の占有開始日は、本件申立抵当権設定日に劣後するものと認められる。

- 2 本件建物内はC（占有者）の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況、関係人らの陳述、及びAの回答書等から本報告書記載のとおり認めた。

なおP l a c e T e c h株式会社に対して同建物の占有関係について照会書を送付したが、回答は無い。

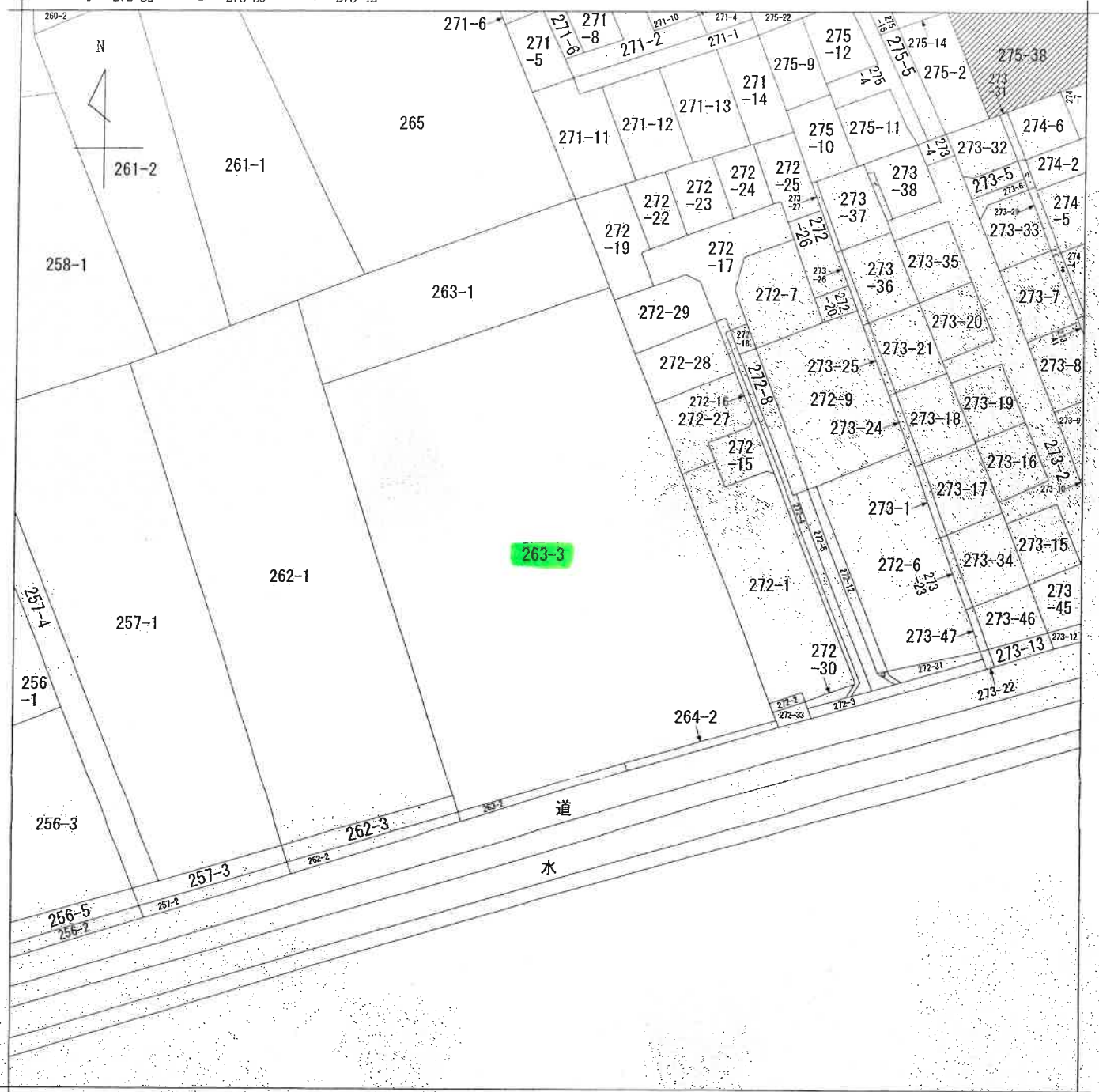
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年12月18日 (水) 11 : 30－11 : 40	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6 年12月18日 (水) 11 : 58－12 : 04	電話	B (債務者兼所有者破産者 A の破産管財人) から聴取
6 年12月19日 (木) 13 : 49－13 : 52	電話	C (占有者) と現況調査日時調整
6 年12月23日 (月) 9 : 50－9 : 58	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6 年12月24日 (火) 10 : 42－11 : 21	電話	A (債務者兼所有者) から聴取
7 年 1 月14日 (火) 15 : 45－16 : 36	目的物件所在地	C (占有者) 立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7 年 1 月15日 (水) 16 : 20－16 : 40	郵便	A に対する照会書作成, 送付
7 年 1 月16日 (木) 9 : 50－10 : 38	法務局 (志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書, 履歴事項全部証明書等取得
7 年 1 月20日 (月) 17 : 20－17 : 30	郵便	P l a c e T e c h 株式会社 (占有者) 代表者に対する照会書作成, 送付
(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・夜間調査許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 271-3 ハ 273-30 カ 273-40
ロ 272-32 ニ 273-39 ケ 273-42



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し
新堀2丁目

請求部	所在	新座市新堀二丁目			地番	263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		
作成年月日	昭和48年9月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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志木出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

0138526

地積測量図

地番 263番3, - / -

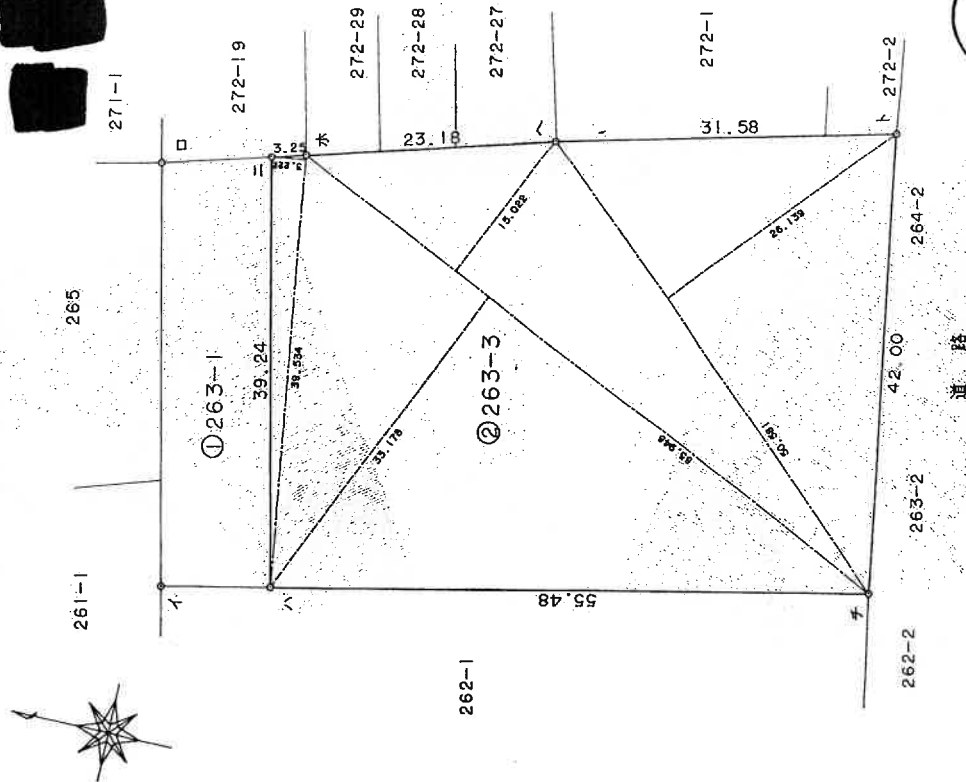
土地の所在 新座市新堀二丁目

三斜求積表

地番	② 263-3	底辺	高さ	積
1	39.534	3.222		127.378548
2	65.946	33.178		2187.956388
3	65.946	15.022		990.640812
4	50.581	26.139		1322.136759
		併面積		4628.112507
		面積		2314.0562535
		地積		2314.05 m ²

地番	① 263-1	公簿
		2550.8400
		合計
		2314.0562535
		残地
		236.7837465
		地積
		236.78 m ²

筆界	境界線の種類
イ〜チ	コンクリート杭



登記簿記載
8.8.29
処理

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

1/500

平成8年8月22日(作製)

(東京土地家屋調査士会印)

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。
(さいたま地方裁判所 東京出張所 発)

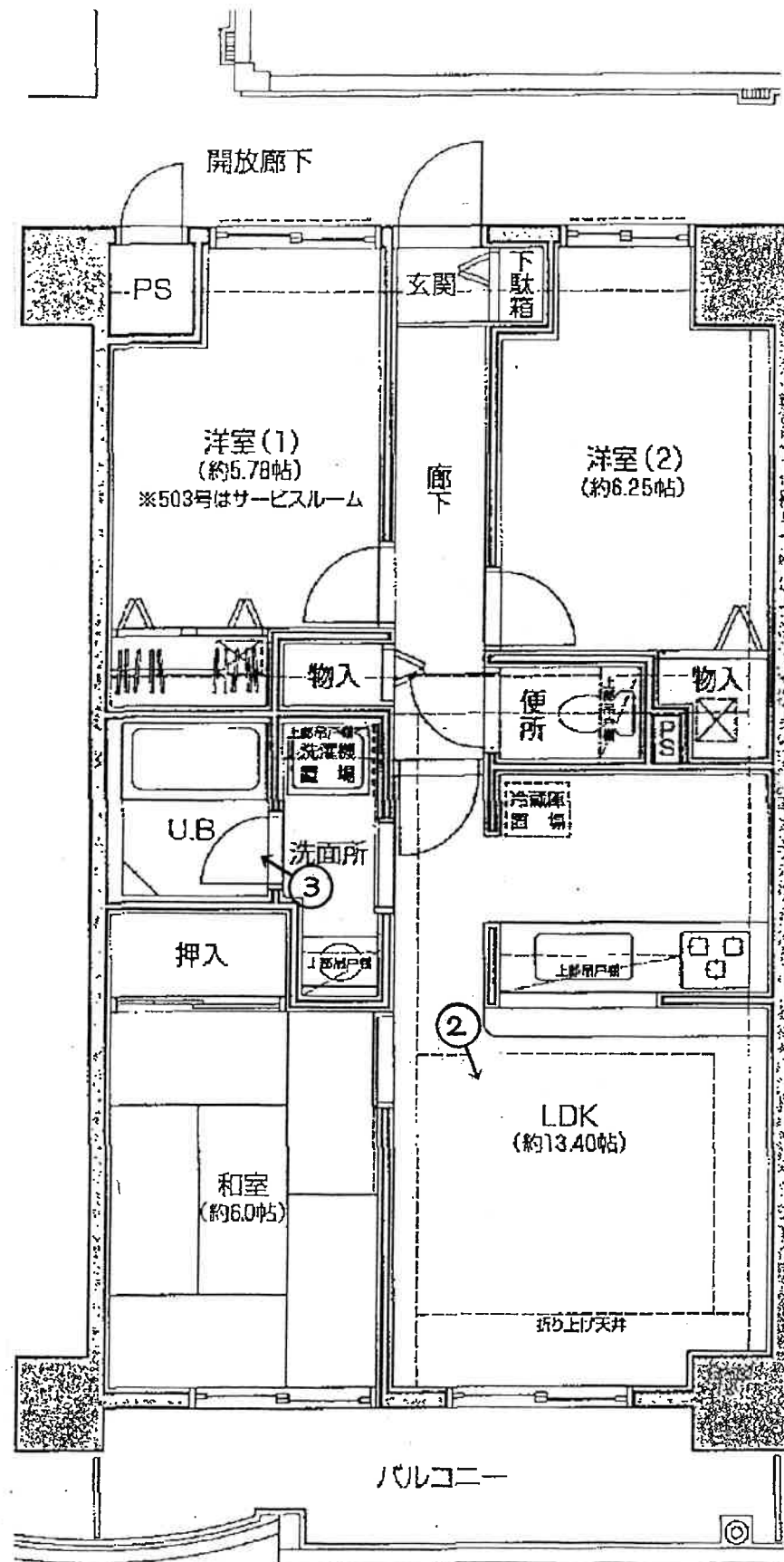
令和6年10月4日 東京地方法務局 豊島出張所

登記簿

(8枚目)

建物見取図

(写真位置○)



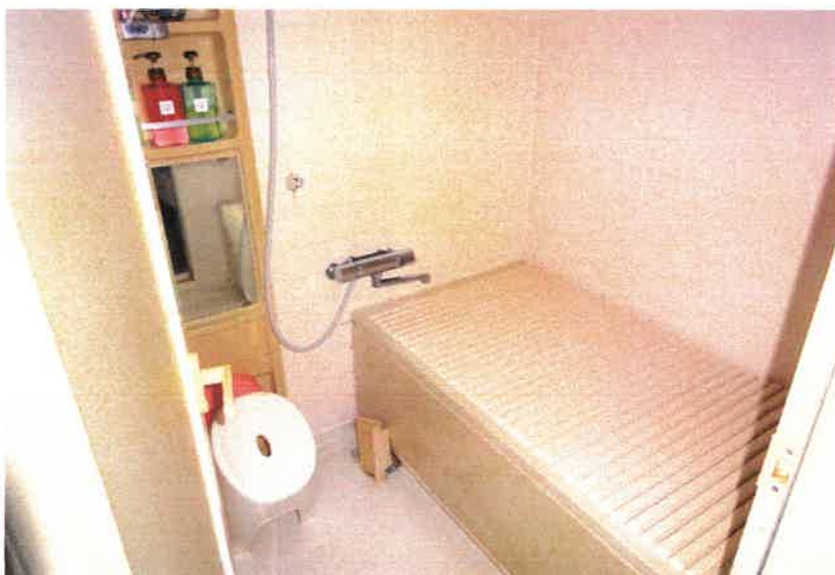
(10 枚目)



①



②



③

令和6年（ケ）第331号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年2月7日 評価

さいたま地方裁判所

評価書

評価人 不動産鑑定士
風岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新堀二丁目 263番地3

建物の名称 兼六ハイム東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新堀二丁目 263番3の503

建物の名称 503

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 66.02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 新座市新堀二丁目263番3

地 目 宅地

地 積 2314.05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 420014分の6944



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 3, 7 5 0, 0 0 0 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 5 8 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		
	本件専有部分は賃借人の占有が認められるが、本件評価は当該賃借権は買受人の引受けとはならないものとして行った。 本件一棟の建物内の専有部分に規約設定共用部分の登記がある。 家屋番号：新堀二丁目263番3の107（種類：集会室）		

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「清瀬」駅の東方約950m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	農地が残る中、一般住宅、アパート、中高層マンション等が見られる地域である。	
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1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	2,314.05㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	南約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
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 : 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	本件土地の南側市道沿いの約2m幅の部分は、現況において当該市道と一体となって公衆用道路として利用されており、実質的な道路幅員は約8.2～8.3mとなっている。 北側に隣接する263番1の土地は、目的物件の駐車場として利用されている模様である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	兼六ハイム東久留米
建物の用途	共同住宅 (総戸数68戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成10年3月12日新築 経過年数：約27年 経済的残存耐用年数：約23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 その他：
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、その他 オートロックではないが、エントランスにインターホンがある。
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：兼六ハイム東久留米管理組合 管理会社：(株)東急コミュニティー 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：5階 主要開口部の方位：南向き
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：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、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	普通
管 理 費 等	管 理 費：10,800 円（月額） 修繕積立金：17,220 円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年12月23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	転借人が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件専有部分は所有者と株式会社オメガパートナーズ（現在の社名はPlaceTech株式会社）との間にサブリース契約が締結されており、その概要は下記のとおりである。当該契約による賃借権の占有開始時期は不明であるが、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとはならないものとして行った。 占有開始時期：不明 契約の始期：不明 賃料：月額87,000円 敷金・保証金：なし

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物であり、その賃貸（転貸）状況は概ね標準的なものであるので、本件評価では積算価格に加え、現行の賃貸（転貸）条件を参考として収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

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
330,000	66.02	0.46	10,020,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約27年、経済的残存耐用年数約23年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式) $23 / (27 + 23) \times (1 - 0)$

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
223,000	1.00	2,314.05	1.0	6,944/420,014	8,530,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 新座-10

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 215,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/97 & \div & 223,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地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：公示地等の所在する地域は対象地域に比し、街路条件が劣るが、交通接近条件が優る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

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
10,020,000	8,530,000	1.2	1.01	22,480,000

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：4階南向き中間部屋を標準とし、階層別(5/8階)・位置別(南向き中間部屋)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（転貸）状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸（転貸）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法の価格査定表》

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
	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	複 利 現価率 ※2	正味復帰 価格現価	
			$\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	(5.4%)	$\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア + カ
円	円	%	円		円	円
1,245,090	502,760	5.9	8,265,715 円	0.8540	7,058,921	8,300,000 円
(15.0 %)					(85.0 %)	(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

$$1 \div (1 + 5.4\%)^3 = 0.8540$$

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、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後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	22,480,000	1.00	22,480,000
② 収 益 価 格	———		8,300,000
③調整後の価格	19,640,000		

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×オ
19,640,000	1.0	0.7	1.00		13,750,000

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：なし（滞納管理費等は競売市場修正における減価を含む）

オ その他の控除減価（敷金等）：なし

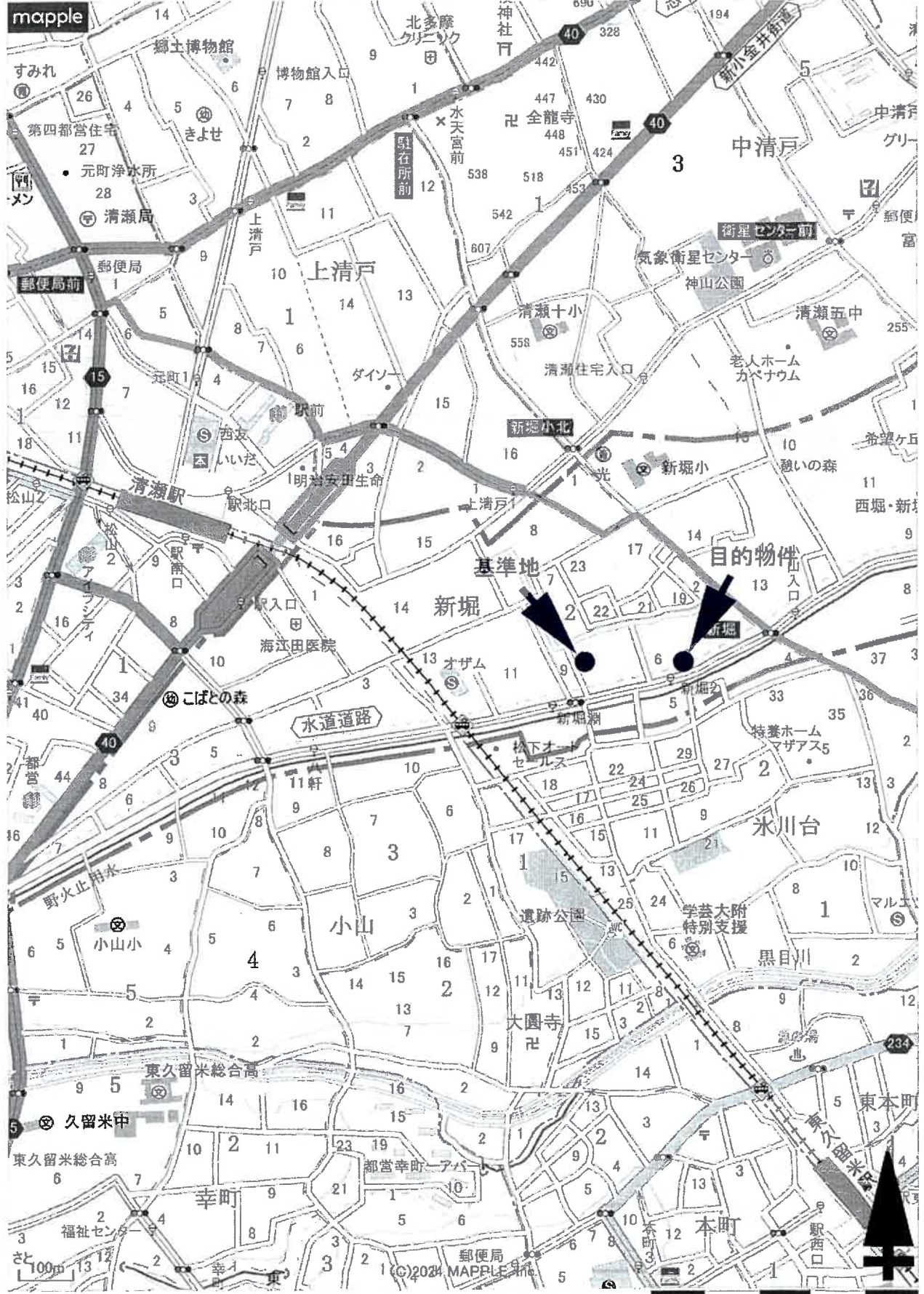
第6 参考価格資料

基準地価格 (新座-10)
所 在 : 新座市新堀2丁目252番12「新堀2-6-26」
価 格 : 215,000円/㎡
位 置 : 西武池袋線「清瀬」駅約1,100m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 111㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 北西4.2m市道
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 : 一般住宅等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

第7 附属資料

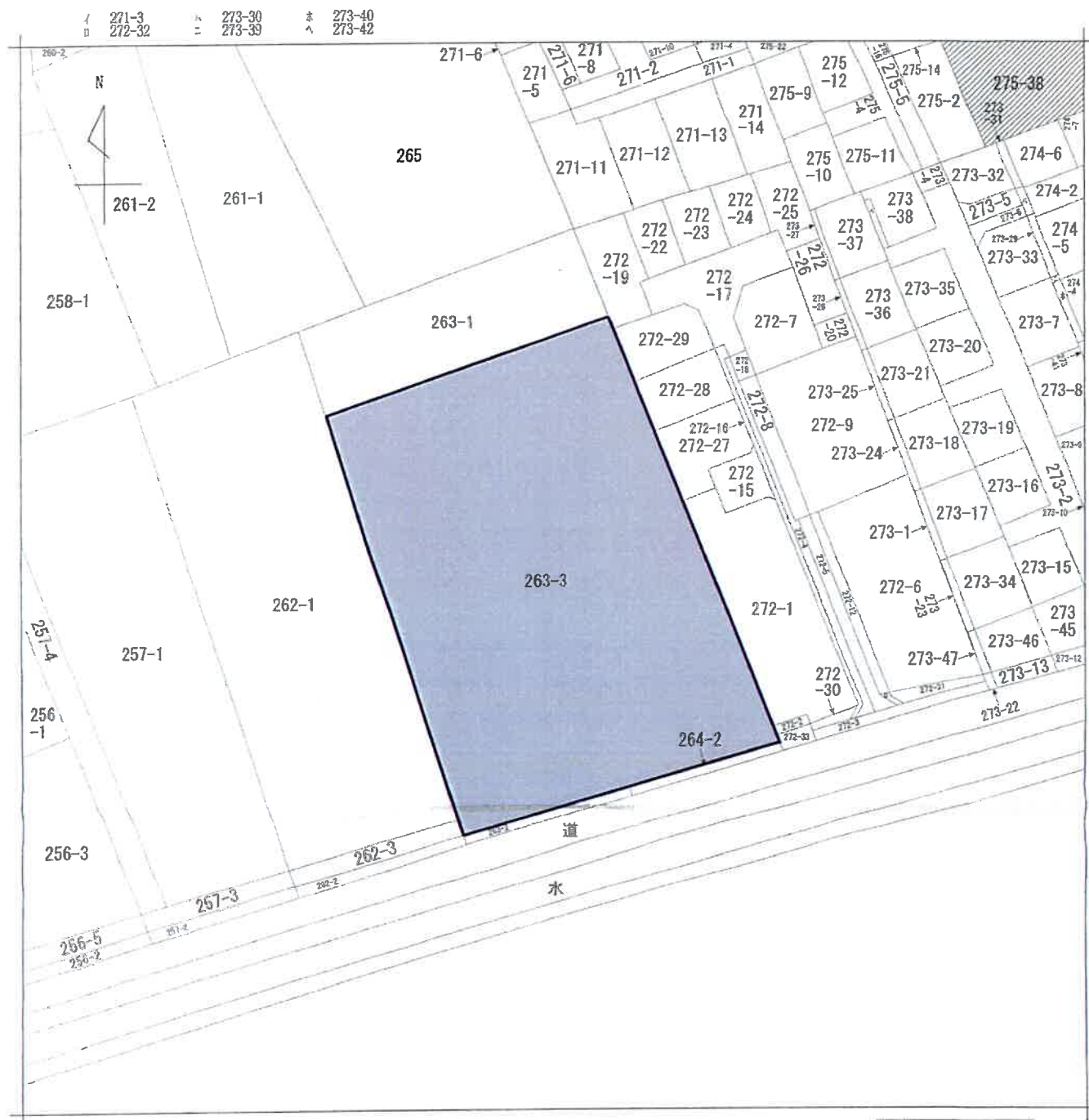
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県新座市新堀2丁目 付近



1:10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル
 印刷中心は 東経 139度31分33秒 北緯 35度46分11秒
 スーパーマッブルデジタル25
 株式会社マッブル



(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) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
新堀2丁目

請 求 部 分	所 在	新座市新堀二丁目				地 番	263番3			
出 力 縮 尺	1/500	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48年9月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(さいたま方法務局志木出張所管轄)

令和6年10月4日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：平成8年8月29日

0138526

地積測量図

地番 263番3, - /

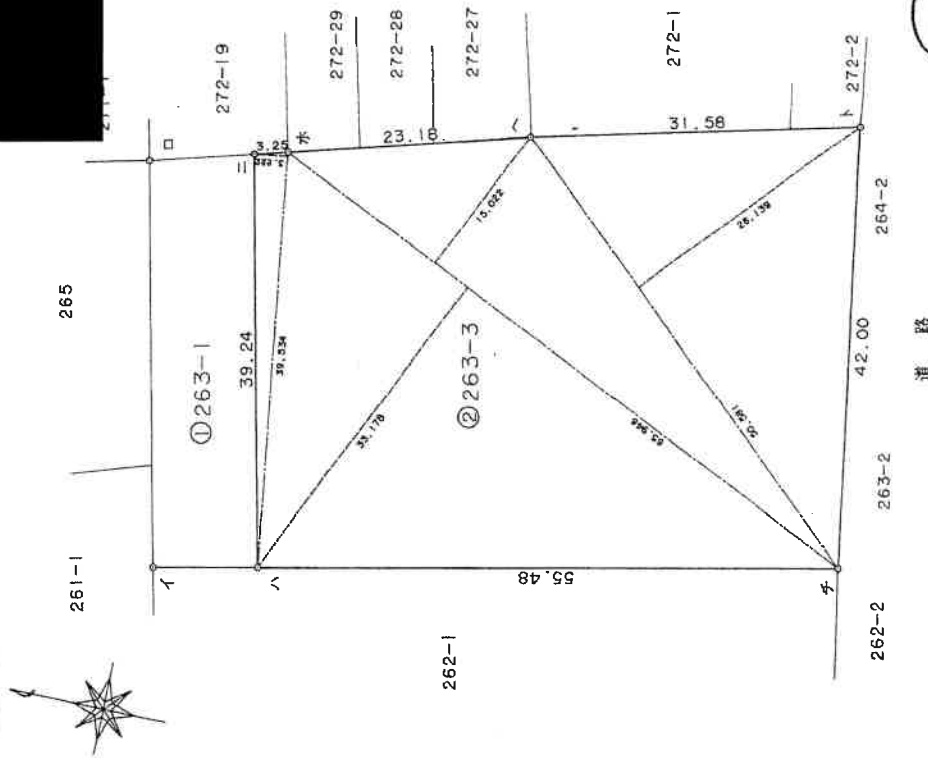
土地の所在 新座市新堀二丁目

三斜求積表

地番 ② 263-3			
記号	底辺	高さ	積
1	39.534	3.222	127.378548
2	65.946	33.178	2187.956388
3	65.946	15.022	990.640812
4	50.581	26.139	1322.135759
倍面積			4628.112507
面積			2314.0562535
地積			2314.05 m ²

地番 ① 263-1			
	公	簿	2550.8400
	合	計	2314.0562535
	残	地	236.7837465
	地	積	236.78 m ²

境界	境界線の種類
イ～チ	コンクリート杭



縮尺 1/500

縮尺 1/500

申請人

年 8 月 22 日 (作製)

作製者 土地家屋調査士

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。
(このまま地方自治体等に提出してはならない)

令和6年10月4日 東京法務局第4出張所

登記官

登記年月日：平成10年3月25日

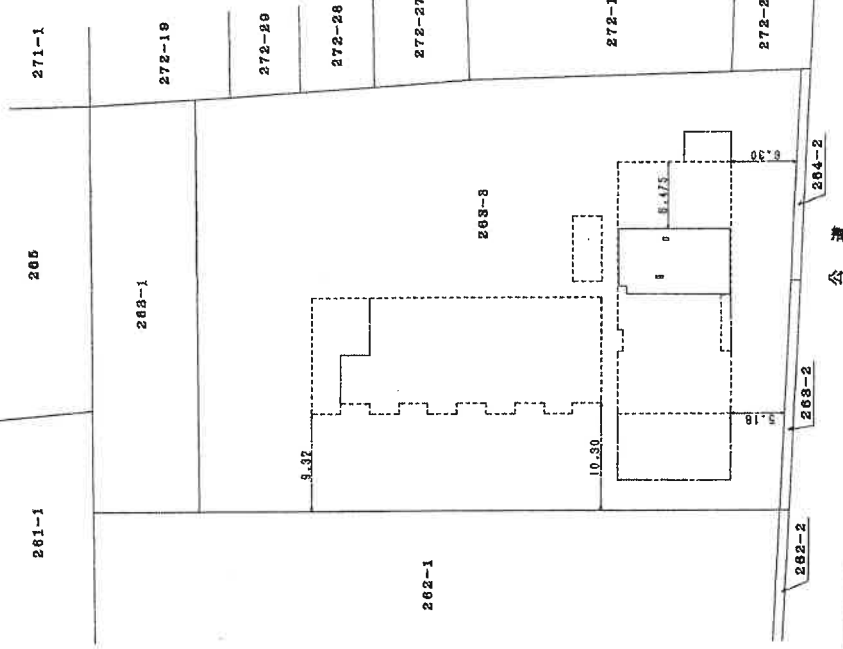
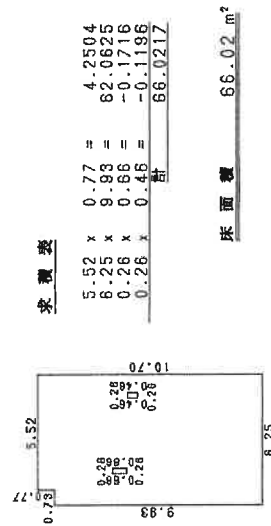
1134193

各階平面図

家屋番号
新堀二丁目
263番3の50

建物の所在
新堀市新堀二丁目263番地3

物階平面図
平成10.3.25



建物の存する部分5階
建番番号 503

単位=㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(ごさいま地方務局志木出張所登録)
令和6年10月4日 東京法務局豊島出張所 登記官

請求番号：8-3

A3をA4に縮小