

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 11 日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 3 日から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 22 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 25 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 7 年 6 月 11 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



16

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	12,520,000 10,016,000		2,504,000	98,259	22,549
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4 の 5 1 6

建物の名称 5 1 6

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 6 7 . 3 7 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 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 9 5 . 1 5 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 1 7 3 9 3 2 9 分の 7 0 7 6



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 井 口 幸 一

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 所 沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4 の 5 1 6

建物の名称 5 1 6

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 6 7 . 3 7 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 沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 9 5 . 1 5 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 1 7 3 9 3 2 9 分の 7 0 7 6



令和6年(ヌ)第74号
令和7年1月17日受理
令和7年3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 所沢市東狭山ケ丘二丁目 7 0 4 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ケ丘二丁目 7 0 4 番 4 の 5 1 6

建物の名称 5 1 6

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 6 7 . 3 7 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 所沢市東狭山ケ丘二丁目 7 0 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 9 5 . 1 5 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 1 7 3 9 3 2 9 分の 7 0 7 6



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	
管理費等の状況	■ 次のとおり 管理費 10,500円 修繕積立金 9,560円 インターネット使用料 1,210円 占有部分サービス費 220円 円 令和7年1月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R4年8月～R7年2月) 計666,190円 ■ 遅延損害金 計121,733円	
管理費等照会先	グランビュースクエア管理組合代理人 京橋・宝町法律事務所弁護士	
その他の事項	1 上記の滞納金のほか、違約金としての弁護士費用14万387円及びこれに対する遅延損害金1,611円 (R7.1.27時点) を請求すること。 2 その他は、別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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 ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 [平成 年 月 日 支部 平成 年 () 第 号	
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

その他の事項

■本件建物について

- 1 規約設定共用部分として集会所（家屋番号704番4の122）及び電気室・ポンプ室（家屋番号704番4の1）が存する。

■本件土地について

本件土地に接する707番2の目的外土地は、所沢市の所有であり、現況は公衆用道路である。
以上

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	1 本件建物は私が住居として使用しています。 2 本件建物について、特に不具合はありません。 3 本件建物内でペットは飼っていません。
■管理人	本件建物は、所有者が居住しています。

(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

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月24日 (金) 12:40-13:00	目的物件所在地	目的物件特定, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む, 管理人から聴取
7年1月24日 (金) 16:00-16:05	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の照会を送信
7年2月3日 (月) 11:00-11:15	目的物件所在地	占有調査, 不在連絡メモを玄関ドアの隙間に挟む
7年2月28日 (金) 15:10-15:20	さいたま地方法務局所 沢支局	接道・規約設定共用部分について調査
7年3月3日 (月) 14:00-14:20	目的物件所在地	立会人を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠を実施させるが解錠不能
7年3月21日 (金) 9:10-10:05	目的物件所在地	立会人を立ち会わせ立入調査, 写真撮影, 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して臨場した。 ☒ 令和7年3月21日 目的物件は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ところ, 債務者が在宅していた。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

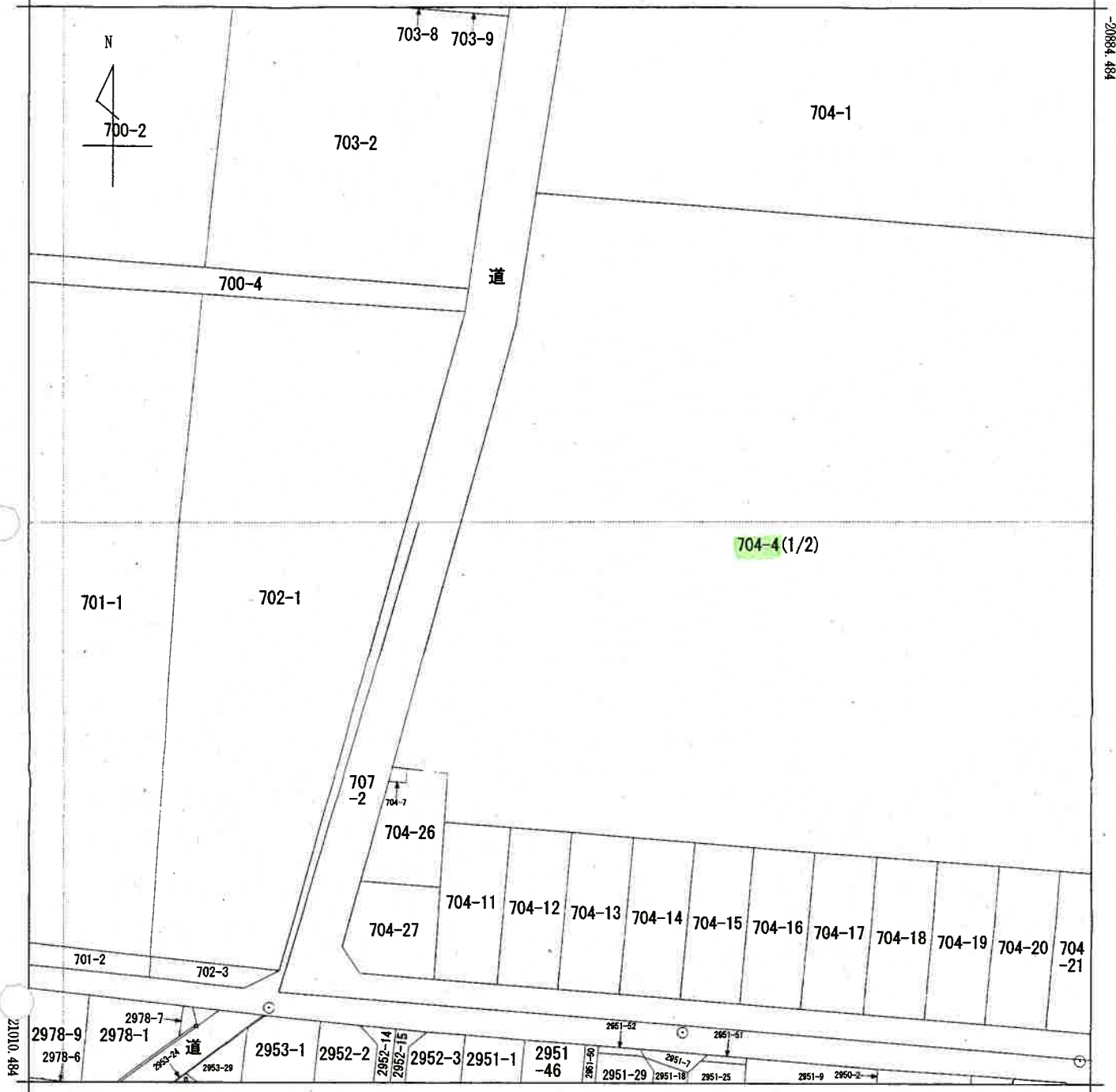
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

2950-1 2978-8
2953-25 2978-5

(座標値種別：図上測定)

-37171.544



-37296.544 (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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出

東狭山ヶ丘
2丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘二丁目				地番	704番4			
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	その他
作成年月日	昭和44年3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。

(さいたま地方支局所沢支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

地図整理番号：M80938

登記官

(1/2)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



-37171.544 (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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番
区域見出
東狭山ヶ丘
3丁目
東狭山ヶ丘
2丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘二丁目				地番	704番4			
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	その他
作成年月日	昭和44年3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。

(さいたま地方税務局所沢支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

地図整理番号：M80938

登記官

(8 枚目)

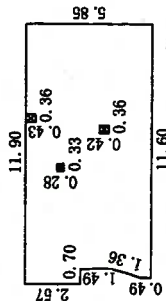
A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物図面

家屋番号 東狭山ヶ丘二丁目
704番地の516

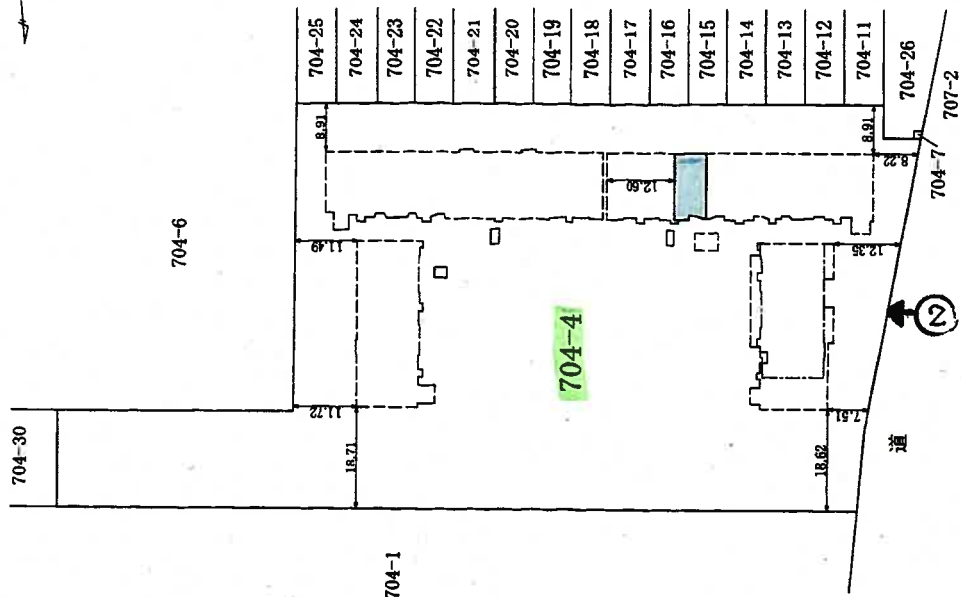
建物の所在 所沢市東狭山ヶ丘二丁目704番地4



求積表

0.70×2.57	$=$	1.7990
$(1.79 + 0.49) \times 0.40$	$=$	0.45600
11.20×5.85	$=$	65.5200
0.33×0.28	$=$	-0.0924
0.36×0.42	$=$	-0.1512
0.36×0.43	$=$	-0.1548
計		67.37660

床面積 67.37 m²



建物の存する部分 5階

作成者

1月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会用品紙)

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)

令和6年11月19日

東京法務局

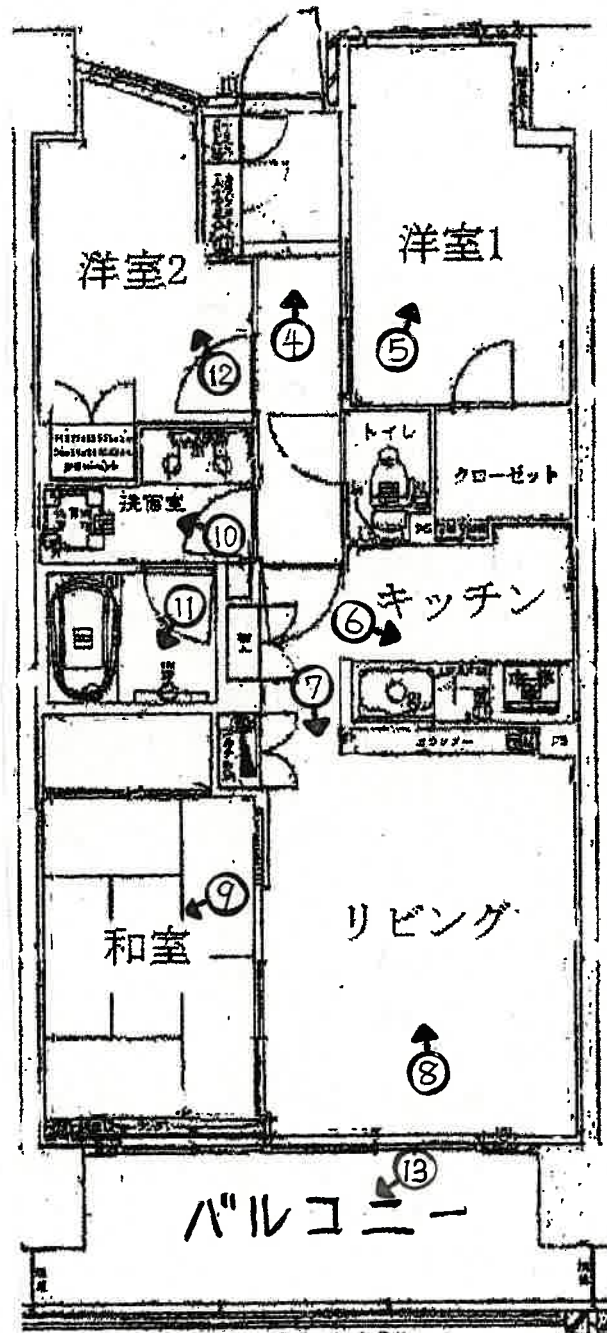
登記官

(9枚目)

建物見取図

③

(写真位置○→)





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫

13



意見書

本件評価書のⅢ2評価額の判定において、滞納管理費等相当額の減価を「0.95」から「1.00」に修正する。

本件物件には管理費等の滞納額があるが、これは本件請求債権であり本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。

但し、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮した。

調整後の価格 (円)	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)	評価額
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
17,880,000	1.0	0.70	1.00	0	12,520,000

令和7年4月18日

評価人 不動産鑑定士 蛙原康善

令和 6 年 (又) 第 0 7 4 号
令和 7 年 3 月 21 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 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

姓 原 康 善®

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 所 沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番地 4

建物の名称 グランビュースクエア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4 の 5 1 6

建物の名称 5 1 6

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 6 7 . 3 7 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 所沢市東狭山ヶ丘二丁目 7 0 4 番 4

地 目 宅地

地 積 8 8 9 5 . 1 5 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 1 7 3 9 3 2 9 分の 7 0 7 6



第1 評 価 額

物件1	金 11,890,000 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

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、ほぼ登記記載と同じである。

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 狭山ヶ丘駅 東 約500m（道路距離）の地点に位置する。				
付 近 の 状 況	戸建・マンションの外、防衛省官舎が併存する住宅地域				
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	市街化区域			
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域			
	建 蔽 率	60%			
	容 積 率	200%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	航空法49条進入表面			
画 地 条 件 等 （規模、形状等）	地 積	8,895.15 m ² （符号1）			
	形 状	不整形			
	地 勢	敷地内平坦			
	そ の 他	なし			
接 面 道 路	方位	幅員	種別	接面	建築基準法
	西	約6m	市道	等高	42条1項1号
			4-1380号線		
土地の利用状況	本件マンションの敷地				
供 給 処 理 施 設	水 道	有			
	ガ ス	有			
	下 水	有			
	敷地内までの引込がある場合を「有」、そうでない場合を「なし」としている。				
特 記 事 項	a. 航空機騒音がある。				

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランビュースクエア	
建物の用途	居宅 (総戸数235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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年7月20日 新築 約 9年 約 41年
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	
仕様	屋根 外壁 その他	アスファルト外断熱防水 吹付タイル、タイル貼 なし
設備	エレベーター 駐車場	有 有
建物の品等	使用資材 施工程度	普通 普通
管理の形態等	管理組合 管理方式 管理会社 管理形態	グランビュースクエア管理組合 委託管理 大成有楽不動産 (株) 日勤
管理の状況	普通	
特記事項	a. オートロック。	

(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	
	方位	南	
床 面 積	登記とほぼ同じ		
間 取 り	3 L D K		バルコニー ： 有
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備 そ の 他	ビニールクロス貼 長尺ビニールシート、フローリング、畳等 ビニールクロス貼り等 電気、ガス、水道等 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	月額	10,500円
	修 繕 積 立 金	月額	9,560円
	合 計	月額	20,060円
	滞 納 額	666,190円 令和7年1月27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	現況調査報告書のとおり。		
特 記 事 項	a. 経年以上の摩耗と汚損がある。 b. 遅延損害金が発生している。 c. 電気及び水道が供給されていない住戸の中で生活のため、汚物 ゴミ等が著しく多い。		

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

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
360,000	67.37	0.656	15,910,000

※ 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)。

専有面積 : 登記面積

現価率

経過年数 9年 経済的残存耐用年数 41年

観察減価率 (中古建物の市場性等も考慮) 20%

・現価率 =
$$\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{(\text{経過年数} + \text{経済的残存耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率})$$
$$= \frac{41}{(9 + 41)} \times (1 - 0.20) = 0.656$$

② 敷地権価格

敷地の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号	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
1	160,000	0.783	8,895.15	1.0 - 0	$\frac{7,076}{1,739,329}$	4,530,000
—	—	—	—	—	—	—
合 計						4,530,000

更地価格

公示地 所沢-32

公示価格等 $153,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{\text{時点修正 } 100.7}{100} \times \frac{\text{標準化補正 } 100}{100.0} \times \frac{\text{地域格差 } 100}{96.0} \div \text{標準画地価格 } 160,000 \text{ 円/㎡}$

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	
標 準 化 補 正	画地条件等を考慮	
地 域 格 差	街路・接近・環境・行政条件等を比較	
個 別 格 差	規模、道路方位、形状	
建 付 減 価	建物と敷地との適応の状態等を考慮	0%
敷 地 権 割 合	登記上の敷地権割合	

2 積算価格の査定

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)×ウ×エ
15,910,000	4,530,000	1.0	0.900	18,400,000

価格補正	: なし	100.0%
個別格差	: 階層別効用比率	100.0%
	: 位置別効用比率	100.0%
	: 補修費用	90.0%
相乗積		90.0%

Ⅱ 収益価格（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、更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					DCF法による価格
	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 イ÷ウ×（1-0.03）	複利 現価率 ※2 （5.8%）	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,315,509円 (10.0%)	838,472円	5.8%	14,022,721円 ≒ 14,020,000円	0.8444	11,838,488円 (90.0%)	13,153,997円 ≒ 13,150,000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

$$\frac{1}{(1 + 5.8\%)^3} \approx 0.8444$$

ア 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 保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 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 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 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 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

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、本件評価では周辺の売買事例及び売り希望事例等を参酌のうえ、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査定し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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
積 算 価 格	18,400,000	1.0 — 0.0	18,400,000
収 益 価 格	—————		13,150,000
調整後の価格	—————		17,880,000

占有減価修正 ： ない

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）	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）	評価額（円）
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
17,880,000	1.0	0.70	0.95	0	11,890,000

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

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

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－32
所 在 : 東狭山ヶ丘2丁目2914番35
価 格 : 153,000 円／m²
位 置 : 西武池袋線 狭山ヶ丘駅 900m (道路距離)
価 格 時 点 : 令和 7年 1月 1日
地 積 : 120m²
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
接 面 道 路 : 北 6.2m 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 : 小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 位置図
- 2 付近図 (正本のみ)
- 3 公図写
- 4 建物図面写
- 5 建物間取図
- 6 現況写真 (正本のみ)

以 上

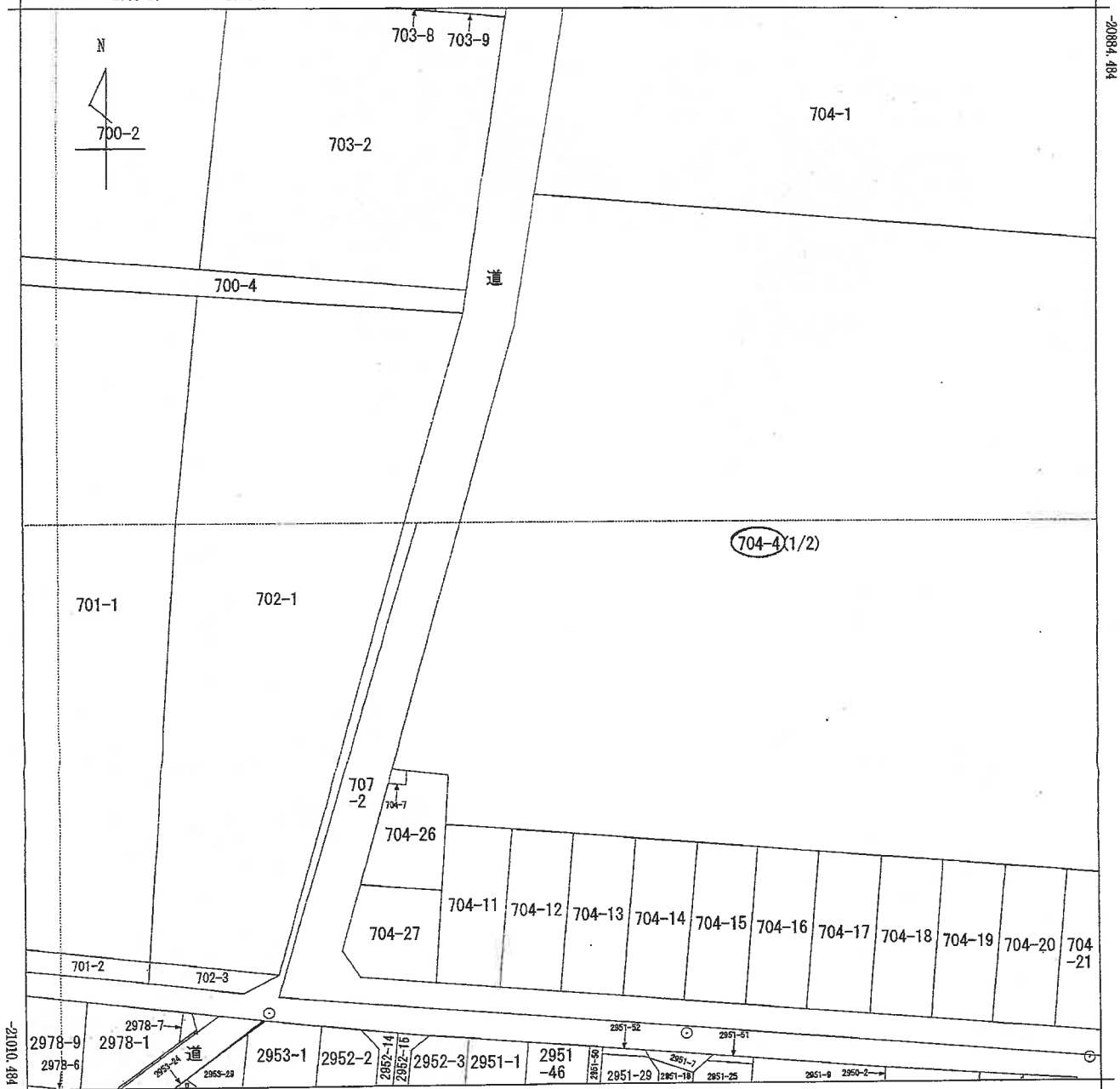


イ 2950-1
ロ 2953-25

ハ 2976-8
ニ 2978-5

(座標値種別：図上測定)

-37171.544



(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
東狭山ヶ丘
2丁目

請 求 部 分	所 在				所沢市東狭山ヶ丘二丁目				地 番	704番4					
出 力 縮 小 率	1/500		精 度 区 分	乙一		座 標 系 又 は 記 号	IX		分 類	地図に準ずる図面			種 類	その他	
作 成 年 月 日	昭和44年3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。

(さいたま地方税務局所沢支局管轄)

令和6年11月19日
東京法務局

地図整理番号：M80938
(1/2)

登記官

A3→A4縮小

6 - ヌ - 074公図

イ 2918-1
ロ 2842-16

(座標値種別：図上測定)

-37046.544



-37171.544

(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
東狭山ヶ丘
3丁目
東狭山ヶ丘
2丁目

請求部	所在	所沢市東狭山ヶ丘二丁目				地番	704番4			
出力尺	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	その他
作成年月日	昭和44年3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6年11月19日

東京法務局

地図整理番号：M80938

登記官

(2/2)

登記年月日：平成28年9月1日

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。
(さいたま地方支局所 支局管理)
令和6年11月19日 東京地務局

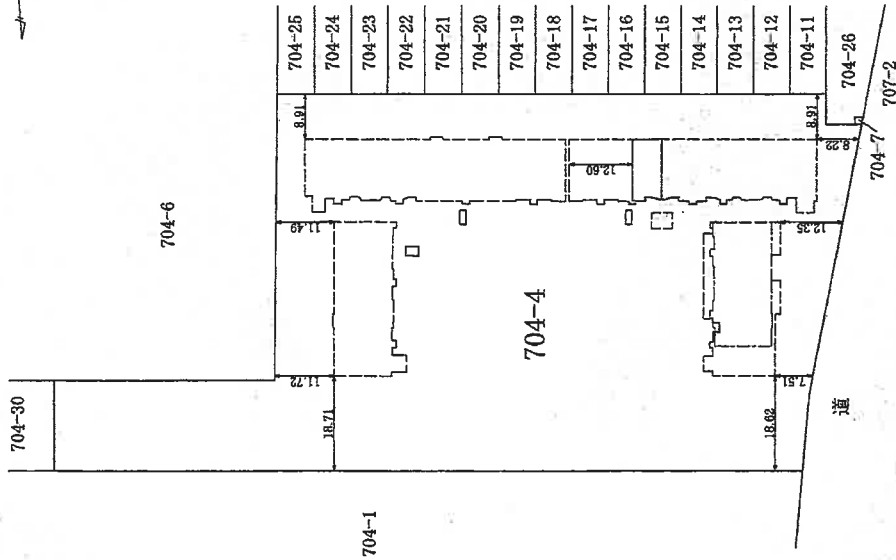
各階平面図

建物図面

東狭山ヶ丘二丁目
704番地の516

家屋番号

建物の所在
所沢市東狭山ヶ丘二丁目704番地4



建物の存する部分 5階

求積表

$0.70 \times$	2.67	$=$	1.7990	
$(1.79+0.49)$	$\times$	0.40	$=$	0.45600
$11.20 \times$	5.85	$=$	65.5200	
$0.33 \times$	0.28	$=$	-0.0924	
$0.36 \times$	0.42	$=$	-0.1512	
$0.36 \times$	0.43	$=$	-0.1548	
計			67.37660	

床面積 67.37 m²

作成者

8月22日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会 用紙)

