

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12月 9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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月14日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 1月28日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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）
1～3	53,310,000 42,648,000	一括	10,662,000	516,745	88,293
1	10,500,000				
2	5,490,000				
3	37,320,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 朝霞市田島一丁目 |
| | 地 番 | 3 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 6. 6 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 朝霞市田島一丁目 |
| | 地 番 | 3 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 1. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 朝霞市田島一丁目 3 4 4 番地 1、3 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 7. 2 7平方メートル
2 階 2 5 5. 1 5平方メートル
3 階 2 5 5. 1 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月22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1～3】

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3】

別紙賃借権目録記載の通り

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙占有状況等目録記載の通り

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 所 在 朝霞市田島一丁目
 地 番 3 4 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 6 6. 6 7 平方メートル

- 2 所 在 朝霞市田島一丁目
 地 番 3 4 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 9 1. 0 0 平方メートル

- 3 所 在 朝霞市田島一丁目 3 4 4 番地 1、3 4 4 番地 2
 家屋 番号 3 4 4 番 1
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 2 9 7. 2 7 平方メートル
 2 階 2 5 5. 1 5 平方メートル
 3 階 2 5 5. 1 5 平方メートル



(別紙)

賃借権目録

(1) 賃借権

範 囲	102号室
賃借人	株式会社アコーダ
期 限	令和9年8月31日まで
賃 料	月額60,000円
敷 金	無

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(2) 賃借権

範 囲	308号室
賃借人	美東建設株式会社
期 限	令和9年5月27日まで
賃 料	月額37,000円
敷 金	無

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

以上

(別紙)

占有状況等目録

物件 番号	占有範囲	占有者	占有権原	備考
3	1階厨房、事務所	株式会社エールライフ	賃借権	左記占有者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。
	101号室	C		
	103号室	E		
	104号室	F		
	105号室	有限会社アクト		
	201号室	H		
	202号室	有限会社渡辺工業		
	203号室	丸昌工業株式会社		
	204号室	K		
	205号室	株式会社LOCCO		
	206号室	M		
	207号室	N		
	208号室	有限会社アクト		
	209号室	P		
	210号室	Q		
	301号室	丸昌工業株式会社		
	302号室			
	303号室			
	304号室	A	所有権	
	305号室	丸昌工業株式会社	賃借権	左記占有者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。
	306号室	V		
	307号室	W		
	309号室	Y		
	310号室	Z		

令和 7年(ケ)第 96号
令和 7年 5月27日受理
令和 7年 8月29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 所 在 朝霞市田島一丁目
 地 番 344 番 1
 地 目 宅地
 地 積 366.67 平方メートル
- 2 所 在 朝霞市田島一丁目
 地 番 344 番 2
 地 目 宅地
 地 積 191.00 平方メートル
- 3 所 在 朝霞市田島一丁目 344 番地 1、344 番地 2
 家屋 番号 344 番 1
 種 類 共同住宅 事務所
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 297.27 平方メートル
 2 階 255.15 平方メートル
 3 階 255.15 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	埼玉県朝霞市田島一丁目10番47号			
土地	物件1, 2			
現況地目	☒ 宅地(物件1,2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
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 ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1, 2の土地に下記建物を所有し, 占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件3			
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 上記建物所有者が一部空家の状態で, 上記その他の者が住居等に使用し, それぞれ本建物を占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり			
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			
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 1階厨房，事務所 株式会社エールライフ	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	平成 30・4・1 自 7・4・1 至 9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 88,000円 ☒ 敷 ☐ 保 400,000円	共益費11,000円 当初の借主は占有者会 社代表者個人B，個人 から同社に承継，左記 陳述者はB
3	☐ 全部 ☒ 101号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・9・30 自 6・9・30 至 8・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 62,000円 ☒ 敷 ☐ 保 62,000円	共益費8,000円 左記陳述者はC
3	☐ 全部 ☒ 102号室 株式会社アユダ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・9・1 自 7・9・1 至 9・8・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	左記占有者社員Dが社 宅として居住，占有者 名は高速紙工業㈱，(株) エム・エフ・テックから変更 左記陳述者はD
3	☐ 全部 ☒ 103号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 元・10・21 自 5・10・21 至 7・10・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はE
3	☐ 全部 ☒ 104号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・8・11 自 2・8・11 至 8・8・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はF
3	☐ 全部 ☒ 105号室 有限会社アクト	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・12・17 自 6・12・17 至 8・12・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円，左記 占有者社員Gが社宅と して居住，室内にはG 宛ての郵便物多数あり 差置照会書に回答無し

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					現在
3	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・3・31 ----- 自 7・3・31 至 9・3・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はH	
3	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- 有限会社渡辺工業	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・2・28 ----- 自 6・2・28 至 8・2・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Iが社 宅として居住 左記陳述者はI	
3	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- 丸昌工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 3・11・26 ----- 自 5・11・26 至 7・11・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Jが社 宅として居住 左記陳述者はJ	
3	☐ 全部 ☒ 204号室 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・2・18 ----- 自 7・2・18 至 9・2・17	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はK	
3	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- 株式会社LOCCO	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 4・5・1 ----- 自 6・5・1 至 8・4・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Lが社 宅として居住 左記陳述者はL	
3	☐ 全部 ☒ 206号室 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 7・3・20 ----- 自 7・3・20 至 9・3・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 82,000円	共益費3,000円 左記陳述者はM	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 207号室 N	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・2・10 自 6・2・10 至 8・2・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はN
3	☐ 全部 ☒ 208号室 有限会社アクト	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・3・10 自 6・3・10 至 8・3・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Oが社 宅として居住 左記陳述者はO
3	☐ 全部 ☒ 209号室 P	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 6・6・29 自 6・6・29 至 8・6・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 41,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はP
3	☐ 全部 ☒ 210号室 Q	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・10・28 自 6・10・28 至 8・10・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費2,000円 左記陳述者はQ
3	☐ 全部 ☒ 301号室 丸昌工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 31・4・10 自 7・4・10 至 9・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Rが社 宅として居住 左記陳述者はR
3	☐ 全部 ☒ 302号室 丸昌工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・4・11 自 6・4・11 至 8・4・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☒ 敷 ☐ 保 40,000円	共益費3,000円 左記占有者社員Sが社 宅として居住 左記陳述者はS

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					更新
3	☐ 全部 ☒ 303号室 丸昌工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 31・2・24 自 7・2・24 至 9・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Tが社 宅として居住 左記陳述者はT	
3	☐ 全部 ☒ 304号室 A (所有者)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . . 至 . . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	空家の状態である。	
3	☐ 全部 ☒ 305号室 丸昌工業株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 31・2・24 自 7・2・24 至 9・2・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☒ 敷 ☐ 保 39,000円	共益費3,000円 左記占有者の社宅であ るが，現在入居者無し 左記陳述者は占有者会 社社員U	
3	☐ 全部 ☒ 306号室 V	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・3・29 自 6・3・29 至 8・3・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ☒ 敷 ☐ 保 43,000円	左記陳述者はV	
3	☐ 全部 ☒ 307号室 W	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 30・9・29 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 39,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はW	
3	☐ 全部 ☒ 308号室 美東建設株式会社	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平成 29・5・28 自 7・5・28 至 9・5・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 37,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記占有者社員Xが社 宅として居住 左記陳述者はX	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 309号室 Y	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 2・10・25 自 6・10・25 至 8・10・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はY
3	☐ 全部 ☒ 310号室 Z	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令和 5・7・26 自 7・7・26 至 9・7・25	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 42,000円 ☐ 敷 ☐ 保 (無し) 円	共益費3,000円 左記陳述者はZ
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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

■次のとおり

- 1 物件2の土地の北西角地付近は写真⑤のとおりコンクリート敷きにひび割れが認められた。
- 2 物件1の土地上のフェンスの一部に写真⑥のとおり留め具が外れていた。
- 3 建物図面に示したプロパンガス置場は、接地部分はコンクリートで固められており、土地との定着性は認められるが、上部に隙間があり、遮断性は認められず、同図面に示した受水槽と共に工作物と認めた。
なお法務局で調査した結果、物件2の土地には本件建物以外に登記された建物は存在しなかった。
- 4 物件1の土地には同図面に示したとおり電柱がある。
- 5 物件1の土地に隣接する地番344番3の目的外土地は、朝霞市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社リゾン朝霞東口支店担当者	1 株式会社リゾンは本件建物賃貸借の仲介、管理業務などを行っており、各入居者・使用者らの賃貸借契約については、提出した各契約書のとおりであり、すべて本件所有者が各賃借人に賃貸しています。 2 上記各賃貸借契約書の賃貸人欄にCELLRICH株式会社などと記載されていますが、同社は所有者の代理であり、代理の場合は同欄に押印がありません。 3 同各賃貸借契約について、令和7年8月末日までに更新時期を迎える契約（102号室を含む）については、すべて当初の契約期間と同一期間合意更新契約しています。 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

- 本件建物は関係人らの陳述のとおりの使用状況が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人らの陳述から本報告書記載のとおり認めた。

なお、所有者に対して占有関係の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

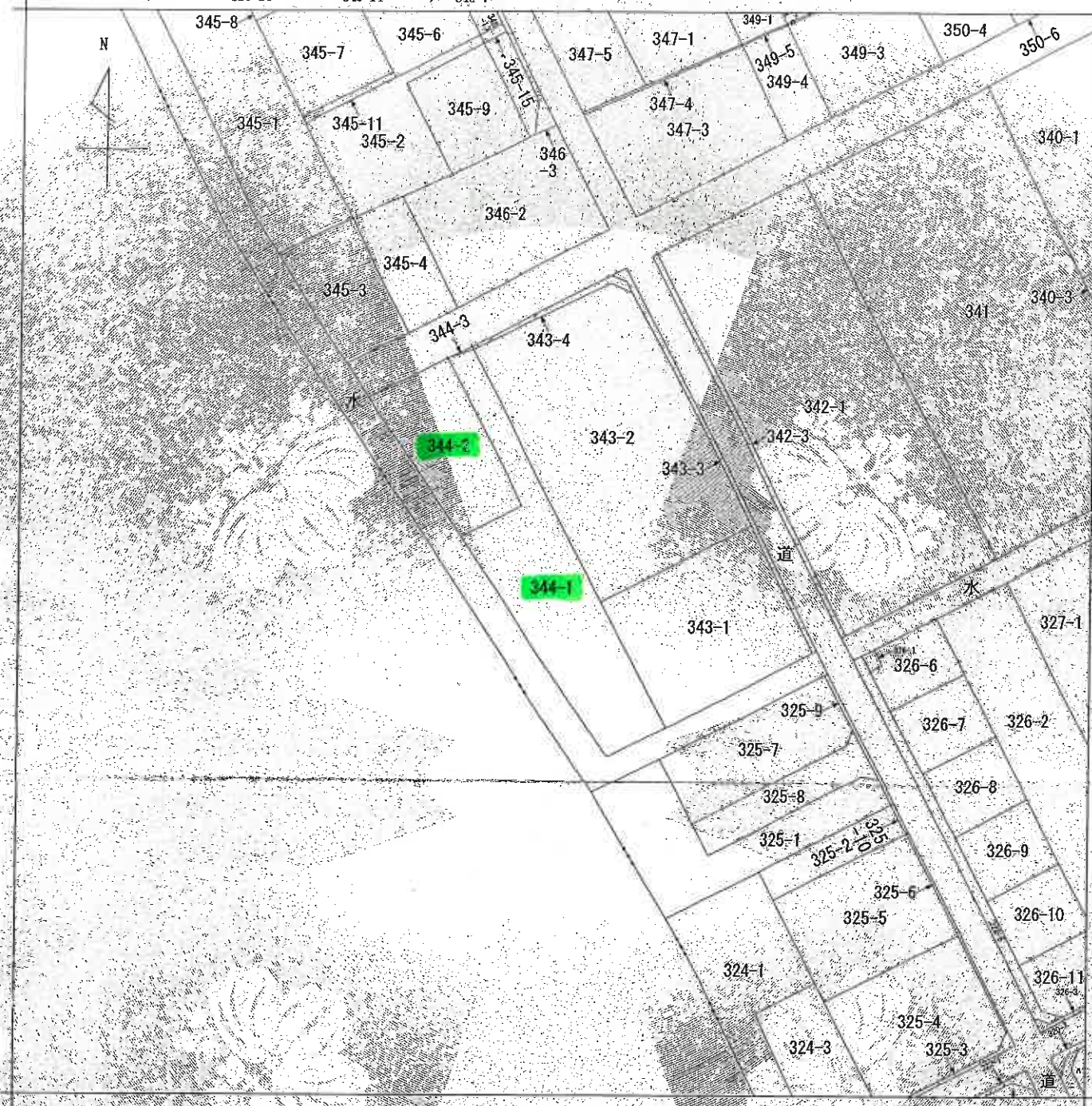
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月27日(火) 16:35-17:08	目的物件所在地	目的物件特定
7年5月28日(水) 11:50-12:25	郵便	所有者に対する占有関係照会書作成, 送付 株式会社リゾンに対する現況調査協力依頼文書作成, 送付(返信用レターパック600添付)
7年6月12日(木) 16:20-16:30	朝霞市仲町2-2-24 株式会社リゾン朝霞東 口支店	株式会社リゾンから本件建物の間取図入手, 担当者か ら聴取
7年6月16日(月) 10:50-11:00	目的物件所在地	本件建物の各号室へ現況調査協力依頼文書投函
7年6月20日(金) 9:50-10:00	電話	Uから203, 301, 302, 303, 305の各号室を丸昌工業株式 会社が賃借していること, 305号室は入居者がいない ので, 解錠して調査して良い旨聴取
7年6月21日(土) 9:20-10:38	目的物件所在地	101, 102, 204, 206, 301, 302, 303, 304, 307, 308, 309の各 号室につき, 各入居者立会いのもと立入調査, 写真撮 影, 評価人同行
7年6月22日(日) 9:55-11:00	目的物件所在地	201, 202, 205, 208, 209, 306の各号室につき, 各入居者 立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年6月23日(月) 16:44-16:49	目的物件所在地	103号室につき, 入居者立会いのもと立入調査, 写真 撮影
7年6月24日(火) 18:40-18:45	目的物件所在地	103号室につき, 入居者立会いのもと立入調査, 写真 撮影
7年6月28日(土) 10:45-10:50	目的物件所在地	310号室につき, 入居者立会いのもと立入調査, 写真 撮影
(特記事項) ■ 令和 7年 6月22日, 休日・夜間調査許可の提示をした。 ■ 令和7年 6月21日, 304号室につき, 立会人を立ち合わせ, 株式会社リゾンから借り受けた鍵 により施錠を解いて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月30日(月) 17:55-18:00	目的物件所在地	210号室につき、入居者立会いのもと立入調査、写真撮影
7年7月9日(水) 12:01-12:06	電話	203号室、207号室の各入居者から各契約内容聴取、同各入居者は解錠して立入調査することを承諾
7年7月18日(金) 9:40-10:15	目的物件所在地	105, 203, 207, 305の各号室立入調査、写真撮影 105号室に照会書差置
7年8月1日(金) 10:45-11:05	朝霞市本町1-1-1 朝霞市役所	102号室、308号室の各入居者の住民票を申請したが、同各入居者の住民登録が無かった。
7年8月1日(金) 11:40-12:00	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得等
7年8月4日(月) 8:30-8:45	郵便	102号室、308号室の水道契約者名及び水道供給開始日について、朝霞市上下水道部に対する照会書作成、送付
7年8月27日(木) 13:05-13:06	電話	株式会社リゾン担当者から本件建物の各賃貸借契約の更新契約について聴取
(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 7月18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各号室内に立ち入った。 ☐ 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 349-14 ハ 320-1 ホ 322-15 ト 349-7
ロ 349-6 ニ 320-14 ヘ 345-14 チ 349-7



(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	朝霞市田島一丁目		地番	344番1	
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58年7月10日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 土地改良所在図

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7年2月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年6月11日

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。
(さいたま市地方務局志木出張所管理)

令和7年2月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

(14 枚目)

請求番号：2-2

0F8814

S50.6.11

地積測量図

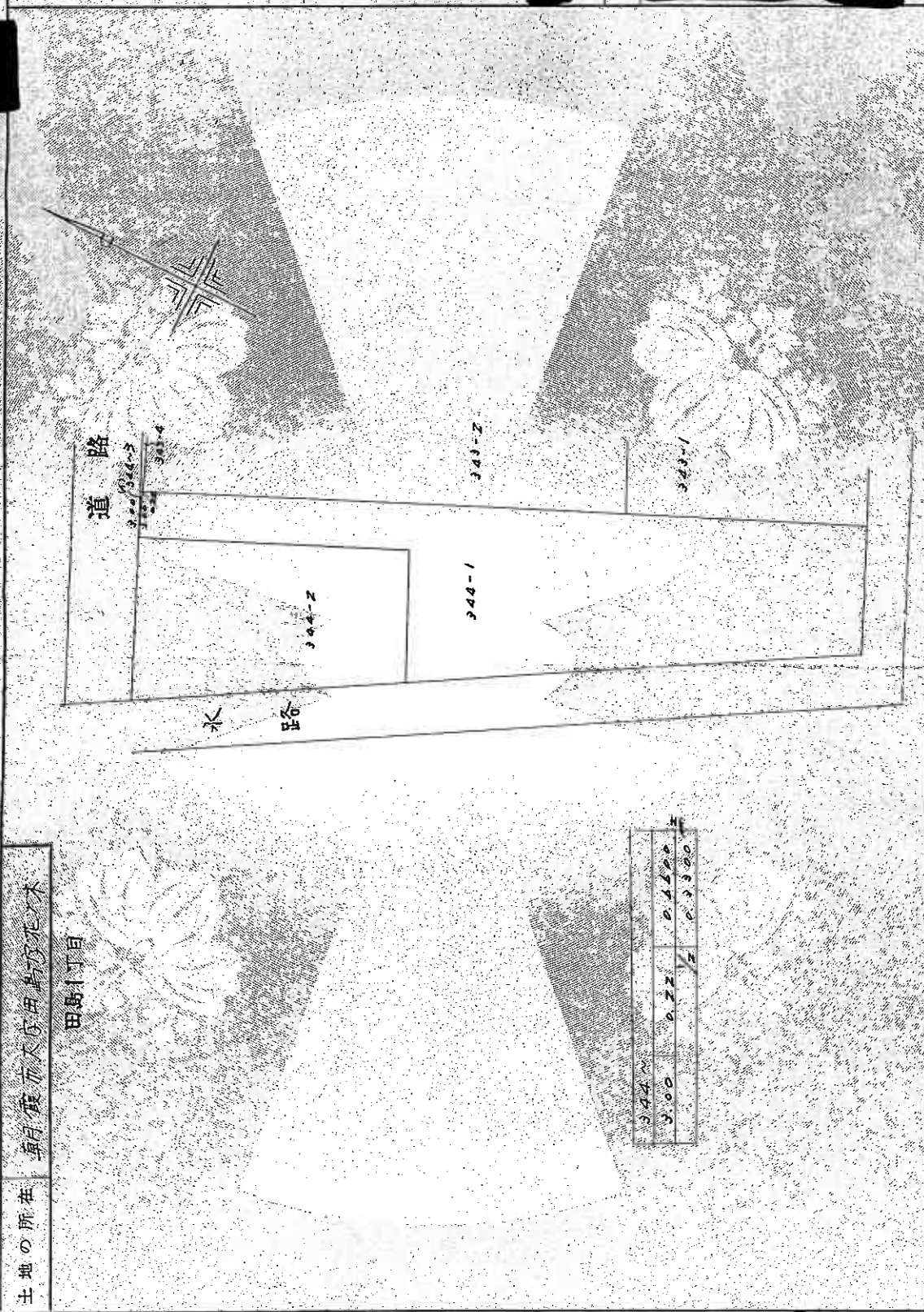
地番	344-1-5
土地の所在	埼玉県市川町田島1丁目

田島1丁目

作製年月日
昭和五十年六月九日

作製者

申請人



A3判をA4判に縮小

縮尺	1/300
----	-------

344-1	0.22	0.4400
344-2	0.22	0.4400
344-3	0.22	0.4400
344-4	0.22	0.4400
344-5	0.22	0.4400
344-6	0.22	0.4400
344-7	0.22	0.4400
344-8	0.22	0.4400
344-9	0.22	0.4400
344-10	0.22	0.4400
344-11	0.22	0.4400
344-12	0.22	0.4400
344-13	0.22	0.4400
344-14	0.22	0.4400
344-15	0.22	0.4400
344-16	0.22	0.4400
344-17	0.22	0.4400
344-18	0.22	0.4400
344-19	0.22	0.4400
344-20	0.22	0.4400
344-21	0.22	0.4400
344-22	0.22	0.4400
344-23	0.22	0.4400
344-24	0.22	0.4400
344-25	0.22	0.4400
344-26	0.22	0.4400
344-27	0.22	0.4400
344-28	0.22	0.4400
344-29	0.22	0.4400
344-30	0.22	0.4400
344-31	0.22	0.4400
344-32	0.22	0.4400
344-33	0.22	0.4400
344-34	0.22	0.4400
344-35	0.22	0.4400
344-36	0.22	0.4400
344-37	0.22	0.4400
344-38	0.22	0.4400
344-39	0.22	0.4400
344-40	0.22	0.4400
344-41	0.22	0.4400
344-42	0.22	0.4400
344-43	0.22	0.4400
344-44	0.22	0.4400
344-45	0.22	0.4400
344-46	0.22	0.4400
344-47	0.22	0.4400
344-48	0.22	0.4400
344-49	0.22	0.4400
344-50	0.22	0.4400
344-51	0.22	0.4400
344-52	0.22	0.4400
344-53	0.22	0.4400
344-54	0.22	0.4400
344-55	0.22	0.4400
344-56	0.22	0.4400
344-57	0.22	0.4400
344-58	0.22	0.4400
344-59	0.22	0.4400
344-60	0.22	0.4400
344-61	0.22	0.4400
344-62	0.22	0.4400
344-63	0.22	0.4400
344-64	0.22	0.4400
344-65	0.22	0.4400
344-66	0.22	0.4400
344-67	0.22	0.4400
344-68	0.22	0.4400
344-69	0.22	0.4400
344-70	0.22	0.4400
344-71	0.22	0.4400
344-72	0.22	0.4400
344-73	0.22	0.4400
344-74	0.22	0.4400
344-75	0.22	0.4400
344-76	0.22	0.4400
344-77	0.22	0.4400
344-78	0.22	0.4400
344-79	0.22	0.4400
344-80	0.22	0.4400
344-81	0.22	0.4400
344-82	0.22	0.4400
344-83	0.22	0.4400
344-84	0.22	0.4400
344-85	0.22	0.4400
344-86	0.22	0.4400
344-87	0.22	0.4400
344-88	0.22	0.4400
344-89	0.22	0.4400
344-90	0.22	0.4400
344-91	0.22	0.4400
344-92	0.22	0.4400
344-93	0.22	0.4400
344-94	0.22	0.4400
344-95	0.22	0.4400
344-96	0.22	0.4400
344-97	0.22	0.4400
344-98	0.22	0.4400
344-99	0.22	0.4400
344-100	0.22	0.4400

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。
(さいたま地方法務局志木出張所管理)

令和7年2月5日 東京法務局豊島出張所

製品名

A3判をA4判に縮小

地 積 算 重 税

546. 4. 12

共 344

番地

土地の所在

田島丁目

昭和44年4月9日

製作

十、國際經濟與貿易

人請

(卷五 金石錄 卷五 金石錄)

尺 1/300

登記年月日：平成4年5月11日

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。

(さいたま地方裁判所 民事部)

令和7年2月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

(16 枚目)

請求番号：2-4

1012462

各階平面図

建物平面図

14.5.11

家屋番号

344-1

建物の所在

朝霞市田島1丁目344番地1、344番地2。

1 階



求積表

8.10 X 7.10	= 57.5100
7.20 X 7.20	= 51.8400
6.30 X 5.40	= 34.0200
4.50 X 16.20	= 72.9000
合計	297.2700
床面積	297.27 ㎡

2階、3階
(各階同型)



求積表

8.10 X 7.10	= 57.5100
7.20 X 7.20	= 51.8400
6.30 X 5.40	= 34.0200
4.50 X 16.20	= 72.9000
合計	255.1500
床面積	255.15 ㎡

A3判をA4判に縮小

作製者

土地調査士

縮尺 1/500

縮尺 1/500

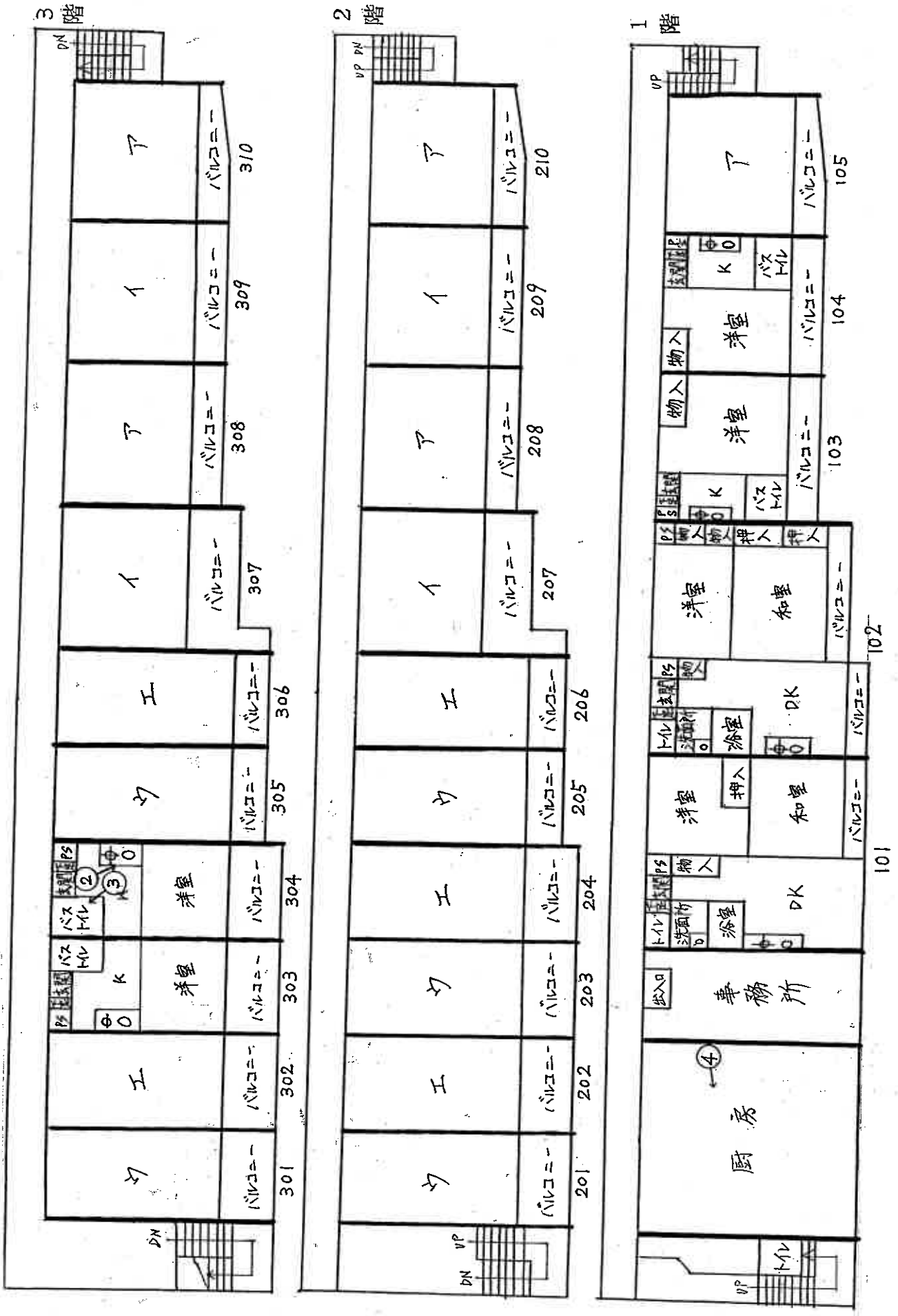
申請人

縮尺 1/500

建物見取図

(写真位置)

「ア」と示した部屋は103号室と同一の間取である
 「イ」と示した部屋は104号室と同一の間取である
 「ウ」と示した部屋は303号室と同一の間取である
 「エ」と示した部屋は304号室と同一の間取である





①



②



③



4



5



6

令和 7 年（ケ）第 96 号
令和 7 年 6 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 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 所 在 朝霞市田島一丁目
地 番 3 4 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 6 6. 6 7平方メートル

- 2 所 在 朝霞市田島一丁目
地 番 3 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 9 1. 0 0平方メートル

- 3 所 在 朝霞市田島一丁目 3 4 4 番地 1、3 4 4 番地 2
家屋 番号 3 4 4 番 1
種 類 共同住宅 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 2 9 7. 2 7平方メートル
2 階 2 5 5. 1 5平方メートル
3 階 2 5 5. 1 5平方メートル



第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 3, 3 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1 0, 5 0 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 5, 4 9 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 3 7, 3 2 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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・2	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	目的物件には賃借人による占有が認められ、そのうちの一部の賃借権は買受人の引受けとなる。		

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（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	東武東上線「朝霞台」駅の東方約1,470m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	アパート、駐車場が多い黒目川に近接する地域である。	
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 ぺ い 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)
面 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	557.67㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	北西約4m舗装公道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件3)建物の敷地	
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を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特 記 事 項	上記地積のうち物件1土地については残地求積によるものであり、正確な地積を把握するには測量が必要である。現地にて物件1及び2土地を併せて概測したところ、概ね上記地積と同じであった。 物件2土地及び物件1土地の一部は用途地域が第1種住居地域(建蔽率60%・容積率200%・防火規制なし・高度地区25m)にまたがる。 北西側道路は朝霞市が管理する認定外の公道である(建築基準法第42条1項1号)。 本件土地は河川保全区域にかかる。 物件1土地には電柱が1本、プロパン庫(工作物)が存する。 本件土地は、立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。 物件2土地の北西角付近のコンクリート敷きにひび割れが認められた。 物件1土地に設置されたフェンスの一部の留め具が外れている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
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4年4月29日新築 経 過 年 数：約33年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付けタイル、その他 内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、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（特記事項参照）
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	1階5戸、2階10戸、3階10戸計25戸の居宅及び1階厨房・事務所1戸
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る（全体的に老朽化している）
建物の利用状況	賃借人が居宅又は厨房・事務所として利用している。一部は所有者が空き家の状態で利用している。占有状況等は次ページ一覧表のとおりである。
特 記 事 項	1階厨房・事務所は占有者によれば配管に水漏れがあり、現在管理会社に対応をお願いしているとのことである。 101号室は内壁のクロスに傷や汚れが見られるが、経年相応の状態と思われる。 102号室はエアコンが1台故障中とのことであるが、その他は概ね良好な状態と思われる。 201号室は床のフローリングに傷や汚れがあるほか、占有者によれば配管の水漏れによるものと思われる染みがあり、現地調査日当日に管理会社の担当者が来訪するとのことである。

202号室は内壁のクロスにたばこによるものと思われる黄ばみが見られる。

205号室は占有者によればエアコンが壊れているほか、トイレの栓のチェーンが切れているとのことである。

302号室は内壁のクロスにたばこによるものと思われる黄ばみが見られる。

306号室は占有者によればトイレの蓋がはずれているとのことであるが、経年相応の状態と思われる。

204、206、208、209、301、303、304、307、308、309号室は経年相応ないし概ね良好な状態と思われる。

以上の内覧は玄関先からの観察及び占有者へのヒアリングによるものである。なお、103、104、105、203、207、210、305、310号室の内覧は行っていない。

本件建物屋上には広告塔（現在利用されていない）が存する。

建物（物件2）の占有者等の状況一覧表

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
1階 厨房 事務所	株式会社 エールラ イフ	平30.4.1	令7.4.1～ 令9.3.31	80,000	10,000	400,000	賃借権	賃借人が厨房、事務所として利用している。	80,000
101	C	平30.9.30	令6.9.30～ 令8.9.29	62,000	8,000	62,000	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	61,000
102	株式会 社ア コーダ	平29.9.1	令7.9.1～ 令9.8.31	60,000	0	0	賃借権	賃借人の社員Dが居宅（社宅）として利用している。	60,000
103	E	令元.10.21	令5.10.21～ 令7.10.20	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	40,000
104	F	平30.8.11	令2.8.11～ 令8.8.10	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	40,000
105	有限会社 アクト	令4.12.17	令6.12.17～ 令8.12.16	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Gが居宅（社宅）として利用している。	40,000
201	H	令3.3.31	令7.3.31～ 令9.3.30	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000
202	有限会社 渡辺工業	令6.2.28	令6.2.28～ 令8.2.27	39,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Iが居宅（社宅）として利用している。	39,000
203	丸昌工業 株式会社	令3.11.26	令5.11.26～ 令7.11.25	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Jが居宅（社宅）として利用している。	39,000
204	K	令5.2.18	令7.2.18～ 令9.2.17	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000
205	株式会社 L O C C O	令4.5.1	令6.5.1～ 令8.4.30	35,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Lが居宅（社宅）として利用している。	35,000
206	M	令7.3.20	令7.3.20～ 令9.3.19	41,000	3,000	82,000	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
207	N	令6.2.10	令6.2.10～ 令8.2.9	41,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000
208	有限会社 アクト	令6.3.10	令6.3.10～ 令8.3.9	40,000	3,000	-	賃借権	賃借人の社員○が居宅（社宅）として利用している。	39,000
209	P	令6.6.29	令6.6.29～ 令8.6.28	41,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	41,000
210	Q	平30.10.28	令6.10.28～ 令8.10.27	42,000	2,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	41,000
301	丸昌工業 株式会社	平31.4.10	令7.4.10～ 令9.4.9	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Rが居宅（社宅）として利用している。	39,000
302	丸昌工業 株式会社	令2.4.11	令6.4.11～ 令8.4.10	40,000	3,000	40,000	賃借権	賃借人の社員Sが居宅（社宅）として利用している。	39,000
303	丸昌工業 株式会社	平31.2.24	令7.2.24～ 令9.2.23	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Tが居宅（社宅）として利用している。	39,000
304	A（所有者）	-	-	-	-	-	所有権	所有者が空室の状態 で利用している。	39,000
305	丸昌工業 株式会社	平31.2.24	令7.2.24～ 令9.2.23	39,000	3,000	39,000	賃借権	賃借人の社員Uが居宅（社宅）として利用している。	39,000
306	V	平30.3.29	令6.3.29～ 令8.3.28	43,000	0	43,000	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000
307	W	平30.9.29	-	39,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として利用している。	39,000
308	美東建設株式 会社	平29.5.28	令7.5.28～ 令9.5.27	37,000	3,000	0	賃借権	賃借人の社員Xが居宅（社宅）として利用している。	37,000

部屋番号	占有者	占有開始日	契約期間	月額賃料 (円)	共益費等 (円)	敷金等 (円)	占有権原	利用状況	標準賃料 (円)
309	Y	令2.10.25	令6.10.25～ 令8.10.24	40,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	40,000
310	Z	令5.7.26	令7.7.26～ 令9.7.25	42,000	3,000	0	賃借権	賃借人が居宅として 利用している。	41,000
合計				1,081,000	返還敷金 合計	0	合計		1,102,000

※ 太字は買受人の引受けとなる賃借権

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、本件評価では積算価格に加え、現行の賃料を標準的な賃料に補正（現行の賃料が標準的な賃料より低額な部分は現行の賃料を採用）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 物件1・2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	141,000	0.81	366.67	0.85	35,600,000
2	141,000	0.81	191.00	0.85	18,540,000

※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)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 朝霞-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 152,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/103 & \div & 141,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件が優る。

イ 個別格差：形状、奥行長大、規模過大等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	250,000 円	807.57	0.09	18,170,000

ウ 現価率：

経過年数約33年、経済的残存耐用年数約7年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-50%
(計算式) $7 / (33 + 7) \times (1 - 0.5)$

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	35,600,000	0.60	法定地上権	21,360,000
2	18,540,000	0.60	法定地上権	11,120,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ	構成比
1	35,600,000	-21,360,000		14,240,000	19.7%
2	18,540,000	-11,120,000		7,420,000	10.3%
3	18,170,000	+32,480,000	1.0	50,650,000	70.0%
積算価格 (合計)				72,310,000	100.0%

ウ 占有減価修正：なし

Ⅱ 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	総費用 イ	純収益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収益価格 (円) ウ÷エ
13,224,000	(1-0.30)	9,256,800	12.0%	77,140,000

総 収 益：標準的な賃料で賃貸することを想定（現行の賃料が標準的な賃料より低額である部分については現行の賃料を採用）して求めた。なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するものとは限らない。

総 費 用：修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。

還元利回り：地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

Ⅲ 評価額の判定

両試算価格は開差が生じたが、本件評価では賃貸用共同住宅・事務所であることを考慮し、収益価格を中心に積算価格を関連づけて、土地及び建物の調整後の合計価格を下記のとおり査定し、さらに、この調整後の合計価格と各物件の積算価格の構成比に基づき、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額 (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
1	76,170,000	19.7%	1.0	0.7		10,500,000
2		10.3%	1.0	0.7		5,490,000
3		70.0%	1.0	0.7	0	37,320,000
一括価格 (合計)						53,310,000

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 引受債務相当額：要返還敷金を考慮した。

第6 参考価格資料

基準地価格（朝霞-1）
所在：朝霞市田島1丁目288番155
価格：152,000円/㎡
位置：東武東上線「朝霞」駅約2,000m（道路距離）
価格時点：令和7年7月1日
地積：104㎡
供給処理施設：ガス ・ 水道 ・ 下水
接面道路：南東4m市道
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地域の概要：中小規模の一般住宅等が見られる住宅地域

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

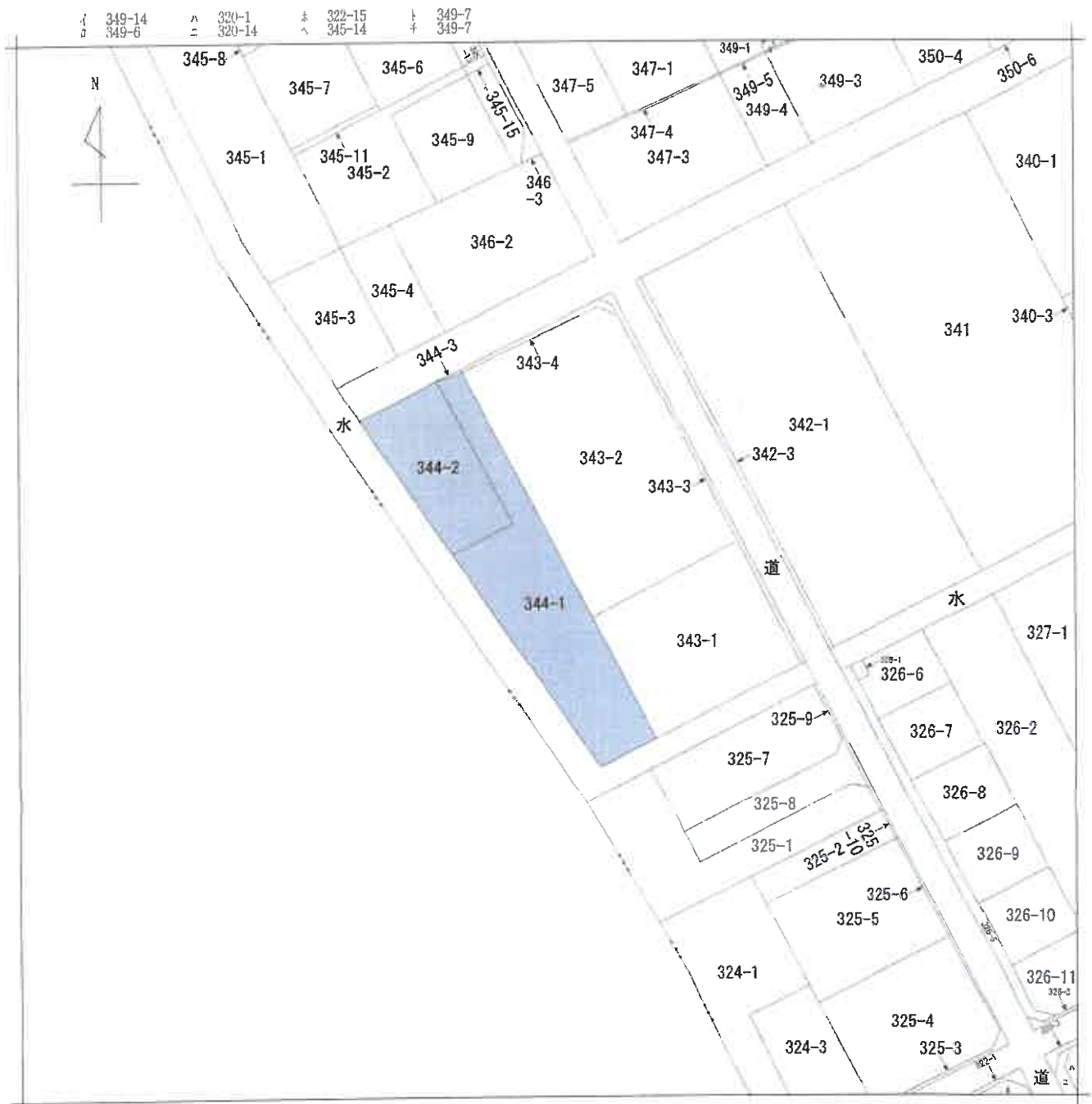
埼玉県朝霞市岡1丁目 付近



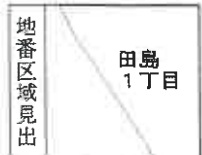
1:16,500 相当

地図上の1センチは 約 165 メートル
印刷中心は 東経 139度35分53秒 北緯 35度48分34秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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。



請求部	所在	朝霞市田島一丁目				地番	344番1			
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	土地改良所在図	
作成年月日	昭和58年7月10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。

(さいたま地方事務局志木出張所管轄)

令和7年2月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A 3をA 4に縮小

登記年月日：昭和50年6月11日

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志木出張所寄贈）
令和7年2月5日 東京法務局豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

C.F.5314

S50,6,11

地積測量図

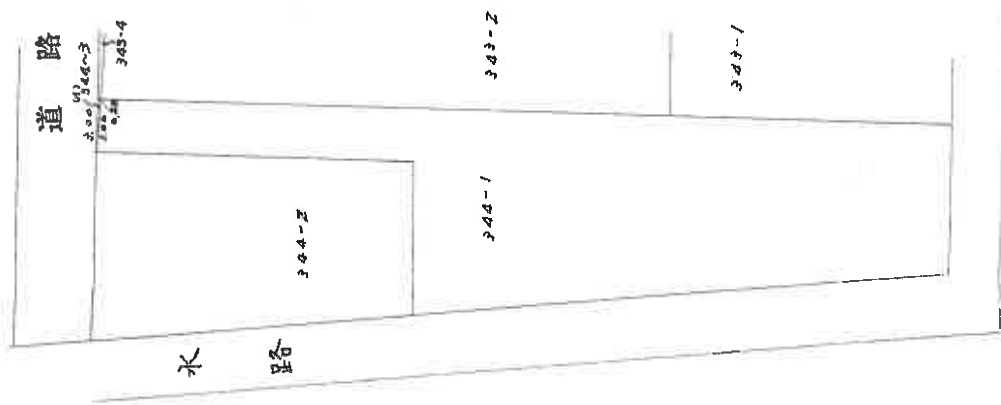
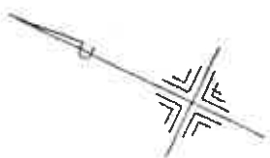
地番	344-1-3
土地の所在	東京都文京区新大塚

田島1丁目

昭和50年6月9日	製作
昭和50年6月9日	製作

製作者

申請人



344-1	0.33	0.3300
344-2	0.33	0.3300

縮尺	1/300
----	-------

（補和・）

登記年月日：昭和46年4月12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。
さいたま市地方公務局志木出張所(管轄)
令和7年2月5日 東京法務局豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小

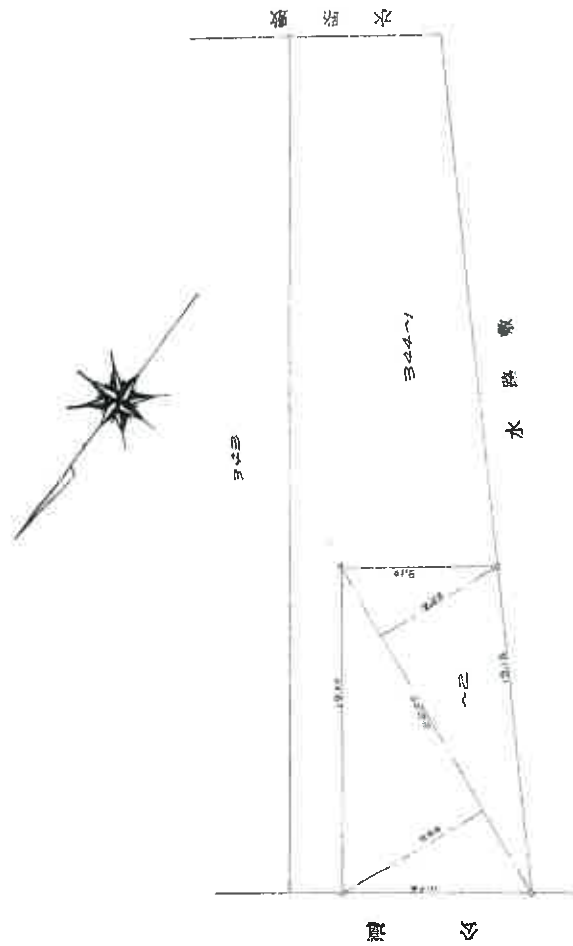
546.4.12

第344号

地 積 測 量 図

地 番	344-2-1
土地の所在	埼玉県朝霞市大字田島字花つ木 田島1丁目

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和46年4月9日	申請人



$$34.4 \times 22.00 = 756.80 \text{ (9.55 + 2.55)} \times \frac{1}{2} = 191.40 \text{ m}^2$$

縮 尺	1/300
-----	-------

(埼玉県地家産調査士会印)

登記年月日：平成4年5月11日

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。
(さいたま市地方公務局志木出張所管轄)
令和7年2月5日 東京法務局豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：2-4

1012462

各階平面図

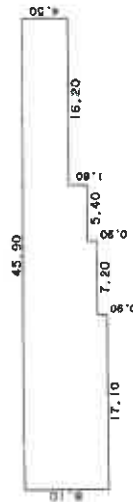
建築物各階平面図 H4.5.1

344-1

家屋番号

建築物の所在
朝霞市田島1丁目344番地1, 344番地2.

1 階



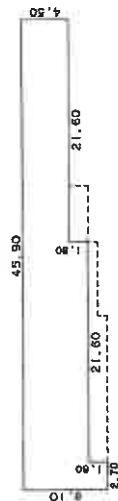
求積表

8.10 X 17.10	= 138.5100
7.20 X 7.20	= 51.8400
6.30 X 5.40	= 34.0200
4.50 X 16.20	= 72.9000

合計 297.2700

床面積 297.27 m²

2階・3階
(各階同型)

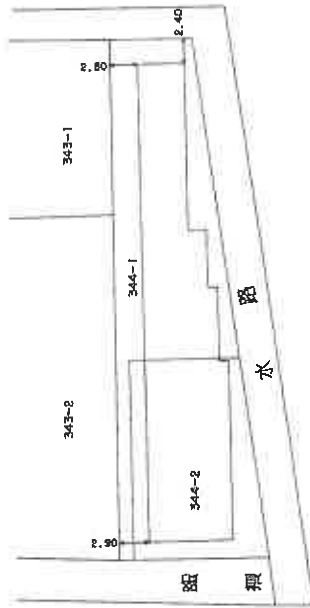


求積表

8.10 X 2.70	= 21.8700
6.30 X 21.60	= 136.0800
4.50 X 21.60	= 97.2000

合計 255.1500

床面積 255.15 m²



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500