

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市豊岡五丁目 984 番地 5

建物の名称 プルミエール入間シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊岡五丁目 984 番 5 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 65.51 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 入間市豊岡五丁目 984 番 5

地 目 宅地

地 積 3580.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 315 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル



物 件 目 録

(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 136万2538分の6952

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の7万6472

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の9万376



物 件 明 細 書

令和 8年 5月27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 入間市豊岡五丁目 984 番地 5

建物の名称 プルミエール入間シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊岡五丁目 984 番 5 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 65.51 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 入間市豊岡五丁目 984 番 5

地 目 宅地

地 積 3580.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 315 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル



物 件 目 録

(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 136万2538分の6952

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の7万6472

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の9万376



令和8年(ケ)第22号
令和8年3月18日受理
令和8年4月15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 入間市豊岡五丁目 984 番地 5

建物の名称 プルミエール入間シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊岡五丁目 984 番 5 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 65.51 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 入間市豊岡五丁目 984 番 5

地 目 宅地

地 積 3580.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 315 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル



物 件 目 録

(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 136万2538分の6952

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の7万6472

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の9万376



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	入間市豊岡五丁目2番35-404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 7,650円 修繕積立金 14,260円 有線聴取料 812円 自治会費 300円 円	令和8年4月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある (R7年9月～R8年3月分) 計161,154円 ☒ 遅延損害金 計7,631円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	規約設定共用部分として管理人室(984番5-105)、駐車場(984番5-1)、集会所(984番5-127)がある。	
敷地権	符号1～3	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☒ 公衆用道路(符号2,3) ☐ (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	符号1の土地に接する豊岡四丁目984番8,984番9及び984番10の各目的外土地は、いずれも埼玉県的所有であり、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)	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が1人で住居として使用しています。 2 本件建物内でペットは飼っていません。 3 本件建物について、不具合や大きなキズなどはありません。 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

(3 枚目)

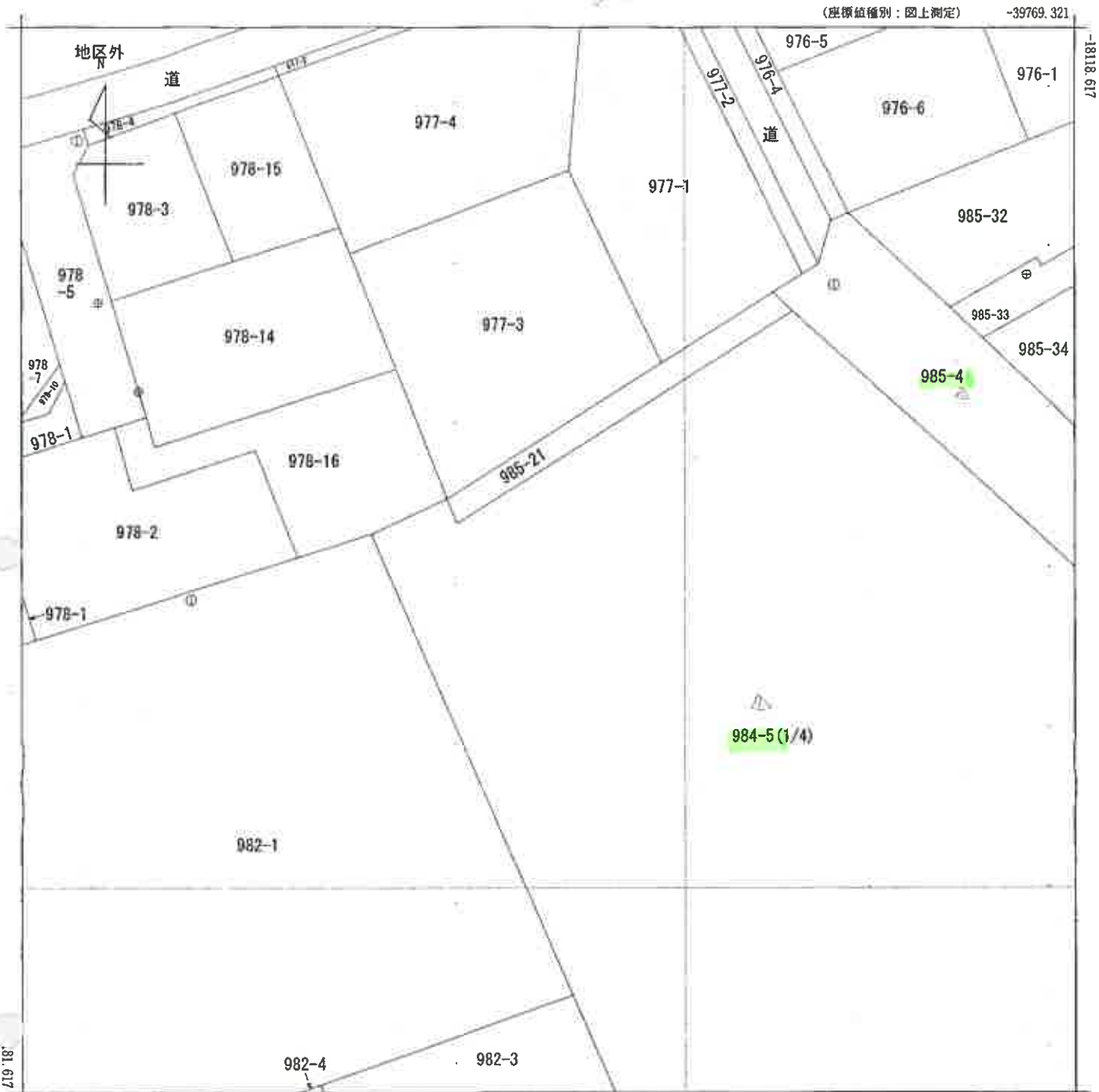
執 行 官 の 意 見

- 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月23日 (月) 15:40-15:55	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3月26日 (木) 16:05-16:10	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
8年3月30日 (月) 15:00-15:10	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年4月13日 (月) 9:45-10:15	目的物件所在地	債務者兼所有者立ち会いのうえ調査, 写真撮影, 評価人同行
8年4月14日 (火) 12:40-12:50	さいたま地方法務局所 沢支局	接道等について調査
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



(座標値種別：図上測定)
(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
豊岡5丁目

請求部	所在	入間市豊岡五丁目				地番	984番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年2月			備付年月日(原図)	平成15年5月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月20日
さいたま地方法務局所沢支局
地図整理番号：M27511
(1/4)

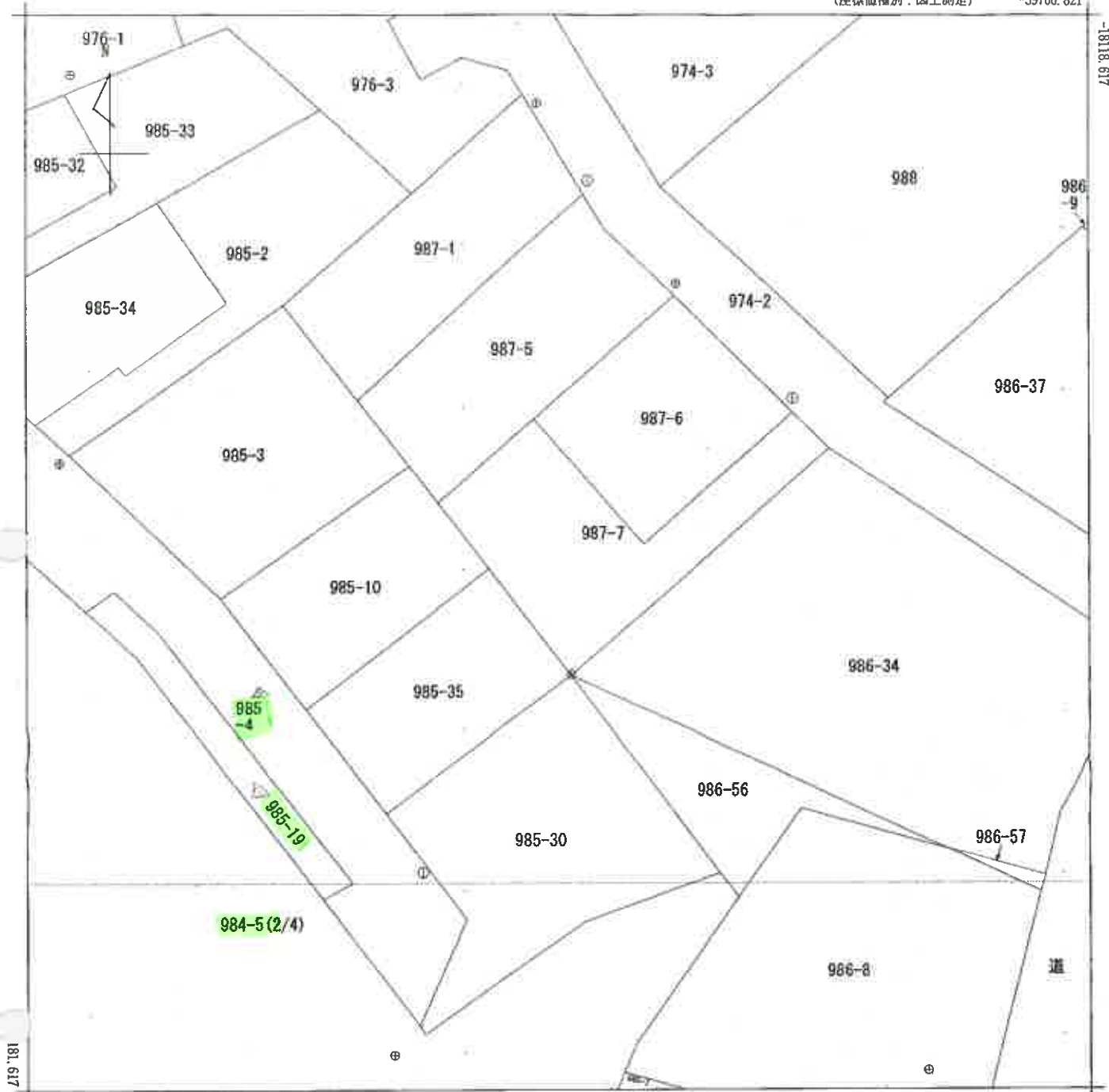
登記官

(6 枚目)

(座標値種別：図上測定)

-39706.821

-18118.617



181.617

-39769.321

(座標値種別：図上測定)

(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

豊岡5丁目

請求部	所在	入間市豊岡五丁目				地番	984番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年2月			備付年月日(原図)	平成15年5月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月20日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27511

登記官

(2/4)

(7枚目)

(座標値種別：図上測定)

-39769.321

-18181.617



-39831.821

(座標値種別：図上測定)

(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。



請求部分	所在地	入間市豊岡五丁目					地番	984番5		
出力尺縮	1/250	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年2月				備付年月日(原図)	平成15年5月26日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月20日

さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27511

登記官

(3/4)

(8 枚目)



(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。



請求部	所在	入間市豊岡五丁目				地番	984番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成14年2月			備付年月日(原図)	平成15年5月26日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和8年1月20日
さいたま地方法務局所沢支局

地図整理番号：M27511
(4/4)

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成34年4月8日

1690281

各階平面図

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20日 さいたま地方法務局所沢支局

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

作製者

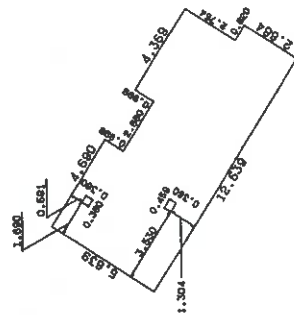
土地調査
系図

縮尺 1/250

申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

縮尺 1/1000



求積表

3.071 x 6.725 /2	= 10.3262375
(6.725 x 6.725) x 0.600 /2	= 4.036000
(5.169 x 4.740) x 0.196 /2	= 0.971082
(1.556 x 1.557) x 0.386 /2	= 0.600809
(4.740 x 4.739) x 0.104 /2	= 0.492908
(1.133 x 0.704) x 0.196 /2	= 0.180026
(3.606 x 3.606) x 0.282 /2	= 1.016892
(1.557 x 1.986) x 0.196 /2	= 0.347214
(0.704 x 0.704) x 0.302 /2	= 0.212608
(5.592 x 5.592) x 0.020 /2	= 0.111840
(5.592 x 6.021) x 0.196 /2	= 1.138074
(6.725 x 6.725) x 1.991 /2	= 13.389475
(0.545 x 1.192) x 2.231 /2	= 0.324820
(5.533 x 5.533) x 0.545 /2	= 12.344123
(5.533 x 6.725) x 1.280 /2	= 3.340305
(6.725 x 6.725) x 0.884 /2	= 8.608000
(1.501 x 3.265) x 0.884 /2	= 5.090072
(0.565 x 1.505) x 0.518064	= 2.4653925
合計	65.512942
床面積	65.51
㎡	

(写真位置 O)

区分した建物

建物の番号 404

建物の存する部分

4階部分

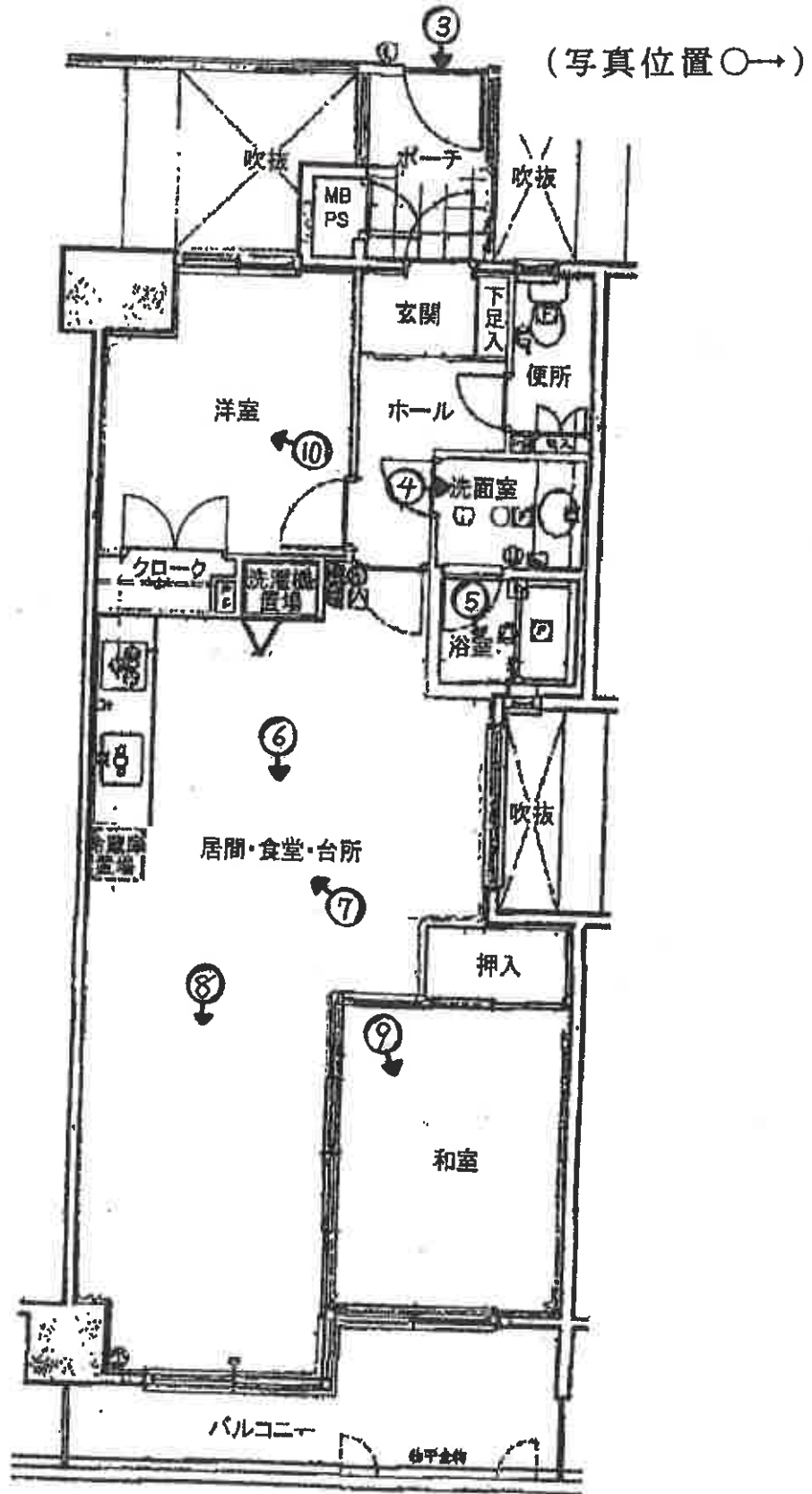


建物平面図 3.4.8

家屋番号 豊岡五丁目 984番5の404

建物の所在 入間市豊岡五丁目984番地5

建 物 見 取 図





①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 8 年（ケ）第 22 号

令和 8 年 4 月 13 日 現地調査

令和 8 年 4 月 30 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 入間市豊岡五丁目 984 番地 5

建物の名称 プルミエール入間シティ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 豊岡五丁目 984 番 5 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 65.51 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 入間市豊岡五丁目 984 番 5

地 目 宅地

地 積 3580.59 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 315 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 入間市豊岡五丁目 985 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル



物 件 目 録

(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 136万2538分の6952

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の7万6472

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2043万8070分の9万376



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 8,250,000 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「入間市」駅の南東方約1km（道路距離）	
付 近 の 状 況	幹線沿いに店舗、マンションのほか、一般住宅、医院、駐車場等も見られる路線商業地域	
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 商業地域 80% 400% なし 航空法による高さ制限
画 地 条 件	地 形 地 勢 日 照	積 状 3,580.59 m ² （符号1） 不整形 平坦 普通
接面道路の状況	南 11.7m 舗装国道（463号／建築基準法42条1項1号） 北東 6m 舗装私道（位置指定道路 S46.3.12 第302号／建築基準法42条1項5号）	
土地の利用状況等	土地の符号1は本件マンションの敷地 土地の符号2、3は公衆用道路	
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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特 記 事 項	○下水道は私設官より引き込んでいる ○入間飛行場の水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プルミエール入間シティ
建物の用途	居宅 (総戸数 200 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 3 年 3 月 25 日新築 経過年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 10 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下 1 階付 8 階建
仕 様	屋 根：陸屋根 外 壁：吹付タイル、一部タイル貼り そ の 他：—
設 備 等	エレベーター（2 基）、オートロックあり 駐車場、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：プルミエール入間シティ管理組合 管理会社：住友不動産建物サービス㈱ 管理形態：管理人室あり、日勤
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	2016～2017 年に大規模修繕（管理人より聴取）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：4 階（404 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	2 L D K バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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：7,650 円（月額） 修繕積立金：14,260 円（月額） 滞 納 額：あり（令和 8 年 4 月 8 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	なし

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	65.51	0.21	5,500,000

※ 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 35年 経済的残存耐用年数 10年

観察減価率（保守管理の状況を考慮した） 5%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{35\text{年}} + \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{10\text{年}} \right)} \\ &\times (1 - 0.05) \div 0.21 \end{aligned}$$

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。

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	146,000	0.96	3,580.59	1.00	$\frac{6,952}{1,362,538}$	2,560,000
2	146,000	0.05	315	1.00	$\frac{76,472}{20,438,070}$	9,000
3	146,000	0.05	43	1.00	$\frac{90,376}{20,438,070}$	1,000
合計	—	—	—	—	—	2,570,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 入間5-2

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 139,000 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} \approx 146,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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、環境条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (規模、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)	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
5,500,000	2,570,000	1.5	1.08	13,070,000

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
	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 (6.0%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
1,793,686円 (18%)	641,039円	6.5%	9,566,274円	0.8396	8,031,844円 (82%)	9,825,530円 ≒ 9,830,000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	13,070,000	1.0	13,070,000
② 収益価格	—		9,830,000
③ 調整後の価格	12,400,000		

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
12,400,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	0.95		8,250,000

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

地価公示価格 (入間 5-2)

所 在 : 豊岡 5 丁目 1002 番 5 「豊岡 5-3-18」

価 格 : 139,000 円/㎡

位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約 900m (道路距離)

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 135 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 北東 18.7m 市道

用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80%、容積率 400%)

地域の概要 : 飲食店、小売店舗が建ち並ぶ商業地域

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

N
4

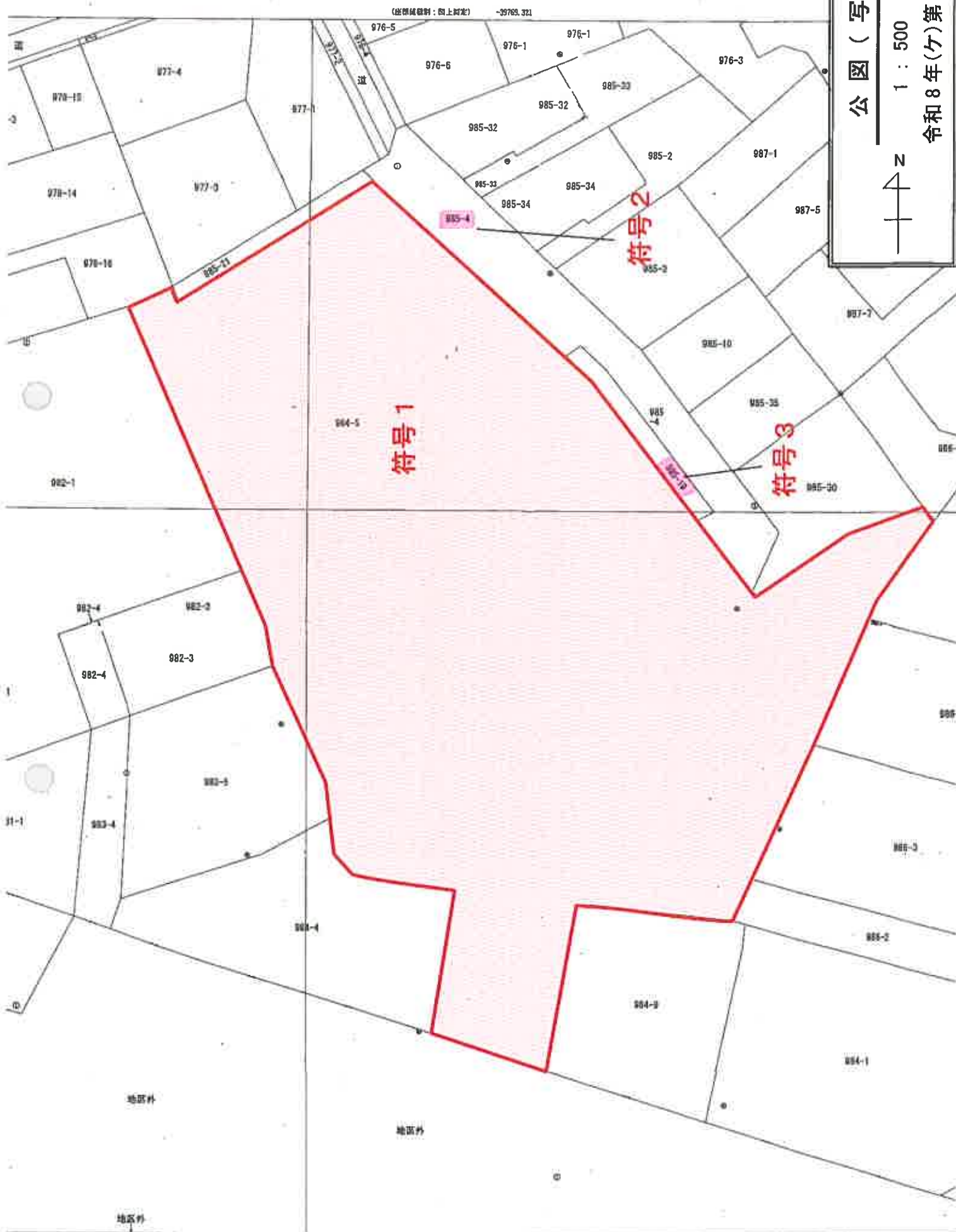
1 : 15,000

令和 8 年(ケ)第 22 号

入間市駅

地価公示地

目的物件



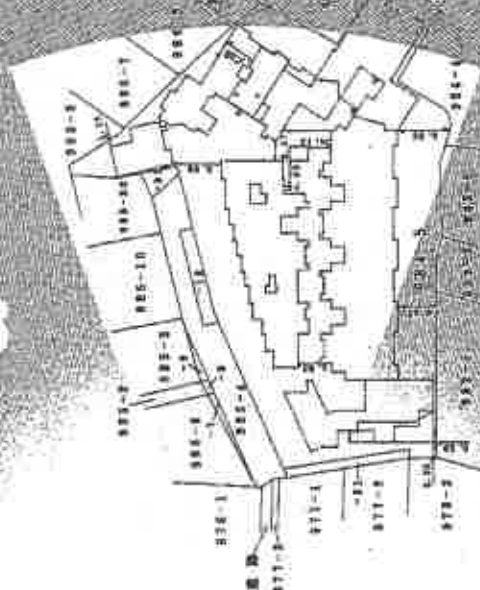
1690281

各種平面図

各種平面図 3.4.8

所在地：東京都中央区

用途：商業施設



求積表

3.071 x 6.725 / 2	= 10.3262376
(6.725 + 6.725) / 2	= 6.725
(6.168 + 4.740) x 0.196 / 2	= 0.600
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.196
(4.740 + 4.739) x 0.104 / 2	= 0.492908
(1.133 + 0.704) x 0.196 / 2	= 0.160026
(3.608 + 3.606) x 0.282 / 2	= 1.016892
(1.557 + 1.986) x 0.196 / 2	= 0.347214
(0.704 + 0.704) x 0.196 / 2	= 0.212608
(5.592 + 5.592) x 0.302 / 2	= 0.111840
(5.592 + 6.011) x 0.196 / 2	= 1.138074
(0.545 + 0.545) x 0.196 / 2	= 0.1034820
(1.133 + 1.133) x 0.196 / 2	= 0.224123
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.30302
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.608000
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.090072
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.4853265
(1.557 + 1.557) x 0.196 / 2	= 0.5180664
合計	65.512942 ㎡

A3をA4に縮小

建物間取図

令和8年(ケ)第22号

