

## 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 3月18日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 4月 2日から<br>令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで  |                      |
| 開札期日  | 日 時  | 令和 7年 4月16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<br>期日  | 日 時  | 令和 7年 5月 7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<br>実施期間  | 令和 7年 4月21日 午前 9時10分から<br>令和 7年 4月25日 午後 5時00分まで   |                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 3月18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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>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) |
| 1~3  | 4,010,000<br>3,208,000   | 一括       | 802,000     | 19,754    | 3,606     |
| 1    | 2,260,000                |          |             |           |           |
| 2    | 990,000                  |          |             |           |           |
| 3    | 760,000                  |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市栗原一丁目1232番地、1233番地1  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 491.67平方メートル  
2階 482.67平方メートル  
3階 468.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目1232番の27  
建物の名称 307号室  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 3階部分 41.54平方メートル

所有者 A

### 2 所 在 新座市栗原一丁目

地 番 1232番1  
地 目 宅地  
地 積 506.03平方メートル

共有者 A 持分61803分の2015

### 3 所 在 新座市栗原一丁目

地 番 1233番1  
地 目 宅地  
地 積 112.00平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 積 約388.55平方メートル

共有者 A 持分61803分の2015



## 物件明細書

令和 7年 1月21日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

---

---

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

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者及びBが共同で占有している。Bの占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

### 《 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 新座市栗原一丁目1232番地、1233番地1  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 491.67平方メートル  
2階 482.67平方メートル  
3階 468.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目1232番の27  
建物の名称 307号室  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 3階部分 41.54平方メートル

所有者 A

2 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1232番1  
地 目 宅地  
地 積 506.03平方メートル  
共有者 A 持分61803分の2015

3 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1233番1  
地 目 宅地  
地 積 112.00平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 積 約388.55平方メートル

共有者 A 持分61803分の2015.





令和 6年(又)第 90号  
令和 6年 9月25日受理  
令和 6年11月 1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 新座市栗原一丁目 1 2 3 2 番地、 1 2 3 3 番地 1  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 4 9 1 . 6 7 平方メートル  
2 階 4 8 2 . 6 7 平方メートル  
3 階 4 6 8 . 2 6 平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1 2 3 2 番の 2 7  
建物の名称 3 0 7 号室  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造 1 階建  
床 面 積 3 階部分 4 1 . 5 4 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1 2 3 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 0 6 . 0 3 平方メートル  
共有者 A 持分 6 1 8 0 3 分の 2 0 1 5

3 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1 2 3 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 2 . 0 0 平方メートル  
( | 枚目 ) の |



物 件 目 録

共有者 A 持分61803分の2015



|                |  |  |
|----------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり   |  |
| 住居表示           | 埼玉県新座市栗原一丁目12番12号武蔵野プラザひばりヶ丘パートⅡ307号室  |  |
| 建 物            | 物件1  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を住居として共同使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |  |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)  |  |
| 管理費等の状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり<br>管理費 6,500円<br>修繕積立金 11,430円<br>円<br>円   | 令和6年9月28日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和2年8月分～6年10月分<br>計609,620円<br><input checked="" type="checkbox"/> 損害金がある<br>計162,412円<br><input checked="" type="checkbox"/> 違約金(弁護士費用等)がある<br>計241,511円 |
| 管理費等照会先        | 武蔵野プラザひばりヶ丘パートⅡ管理組合  |  |
| その他の事項         |  |  |
| 土 地            | 物件2, 3   |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )  |  |
| 形 状            | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり   |  |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」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    | <input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 平成 年 月 日  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

| 占有者及び占有権原 (物件 1 関係)                   |   |
|---------------------------------------|---|
| 占有範囲                                  | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>   |
| 占有者                                   | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B  |
| 占有状況                                  | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■B(占有者) ■A(所有者) )の陳述/□提示文書( )の要旨 |   |
| 占有権原                                  | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>  |
| 占有開始時期                                | 平成26年 4月ころ  |
| 最初の契約等                                | 契約日 平成26年 4月ころ  |
| 契約等                                   | 期間 平成26年 4月ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし   |
| 更新の種別                                 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新   |
| 現在の契約等                                | 期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし  |
| 契約等                                   | 貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 当事者                                   | 借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )   |
| 賃料・支払時期等                              | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)  |
| 敷金・保証金                                | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)   |
| 特約等                                   | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>   |
| その他                                   |   |
| 執行官の意見                                | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

その他の事項

■次のとおり

物件2の土地に隣接する地番1232番2の目的外土地は、外観では本件建物の敷地のように見えるが、法務局で調査した結果同土地は私有地であり、同敷地とはフェンスで仕切られて独立している。  
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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等  |
| ■ A (債務者)         | 本件建物は私と私の弟Bが住居として使用しています。<br>同建物には不具合はありません。 |
| ■ B (占有者)         | 上記Aの陳述と同じ。                                   |
|                   | 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

■ 本件建物内は関係人ら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。

なお同建物の占有関係について、占有者Bと債務者Aは兄弟であるので、占有者Bは債務者Aの占有補助者と考えられるが、両者から使用貸借である旨の陳述があったので、使用貸借と認めた。

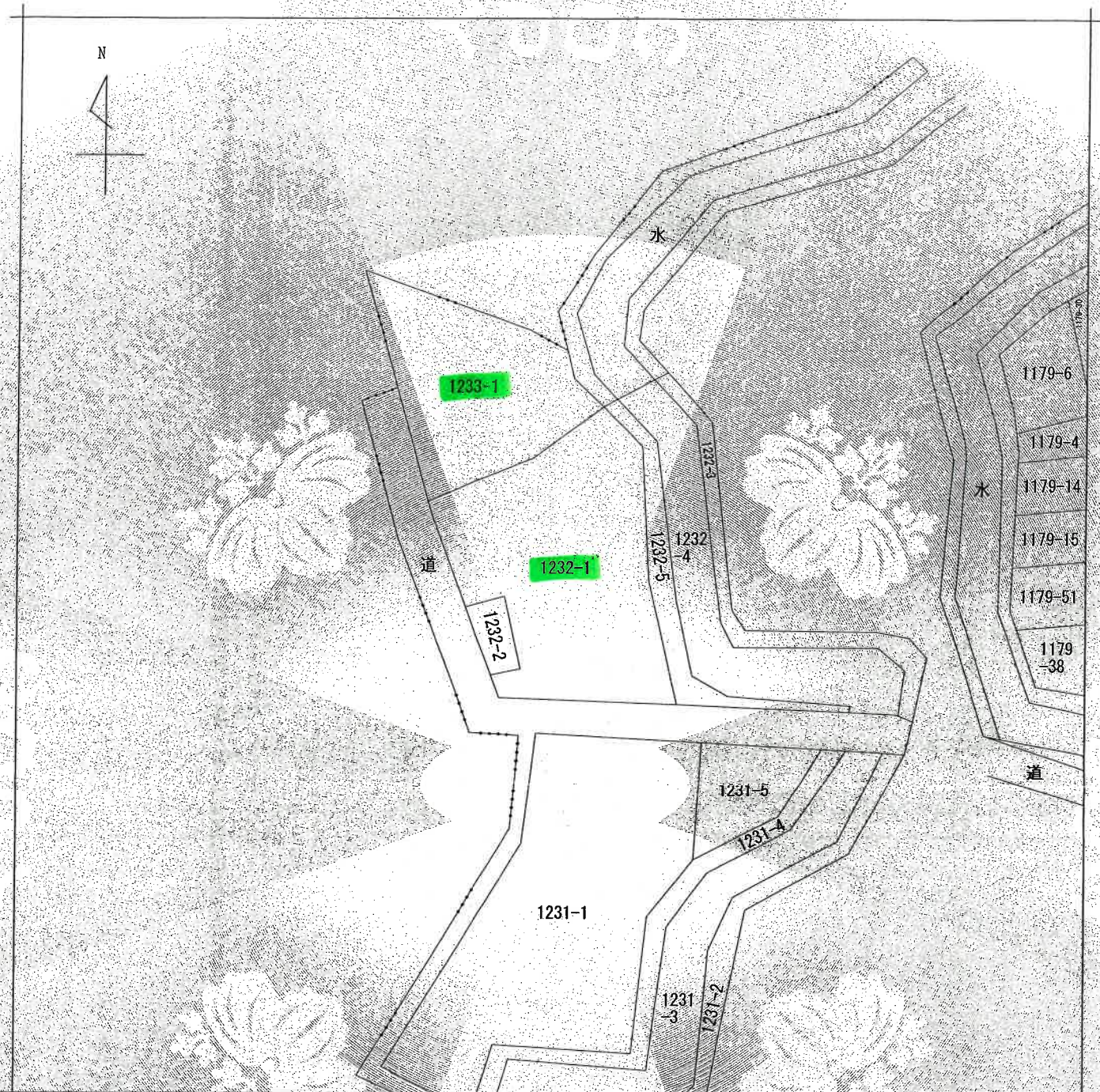
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

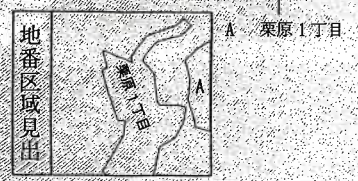


| 調査の経過  |            |                                       |
|--|------------|---------------------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等     | 調査の方法等                                |
| 6年9月26日(木)<br>12:15-12:37  | 目的物件所在地    | 目的物件特定, B(債務者の弟)と面談, 現況調査日時調整         |
| 6年10月1日(火)<br>9:50-9:57  | 郵便         | 管理費等照会書作成, 送付                         |
| 6年10月17日(木)<br>10:00-10:20   | 目的物件所在地    | 上記Bと打合せしたとおり臨場したが, 不在により調査不可          |
| 6年10月17日(木)<br>11:34-11:57   | 法務局(志木出張所) | 物件2の土地に隣接する地番1232番2の目的外土地の登記事項要約書取得   |
| 6年10月24日(木)<br>15:35-16:10   | 目的物件所在地    | A(債務者)及びB(占有者)立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |            |                                       |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |            |                                       |
| <p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年10月24日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |            |                                       |

(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      | 新座市栗原一丁目 |           | 地番      | 1232番1 |              |
| 出力縮尺  | 1/500   | 精度区分     |           | 座標系又は番号 | 分類     | 地図に準ずる図面     |
| 作成年月日 | 昭和47年7月 |          | 備付年月日(原図) |         | 補記事項   |              |
|       |         |          |           |         |        | 種類 旧土地台帳附属地図 |

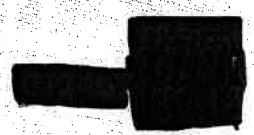
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

**A3判をA4判に縮小**

令和6年8月5日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

地図整理番号：M18135  
(1/1)

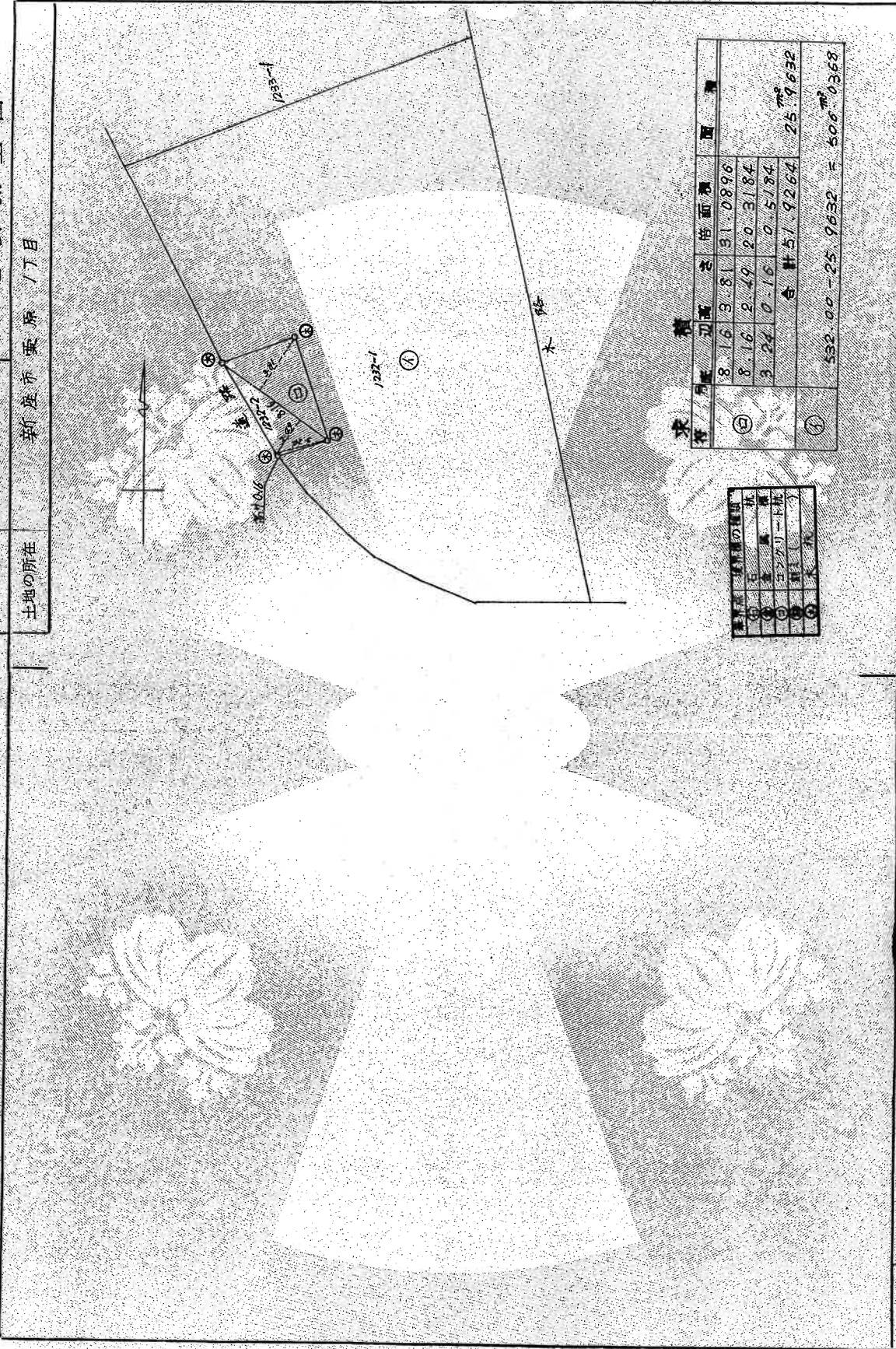
( 8 枚目)



登記年月日：昭和55年6月12日

0126721  
地積測量図  
55.6.12

地番 1232-1-2  
土地の所在 茨城県 鹿嶋市 鹿嶋1丁目



| 種別 | 面積  |
|----|-----|
| ①  | ... |
| ②  | ... |
| ③  | ... |
| ④  | ... |
| ⑤  | ... |

申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(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。  
令和6年8月5日 さいたま地方法務局 実業出張所

(9枚目)

地図整理番号：M18136

登記年月日：昭和49年2月8日

0126728

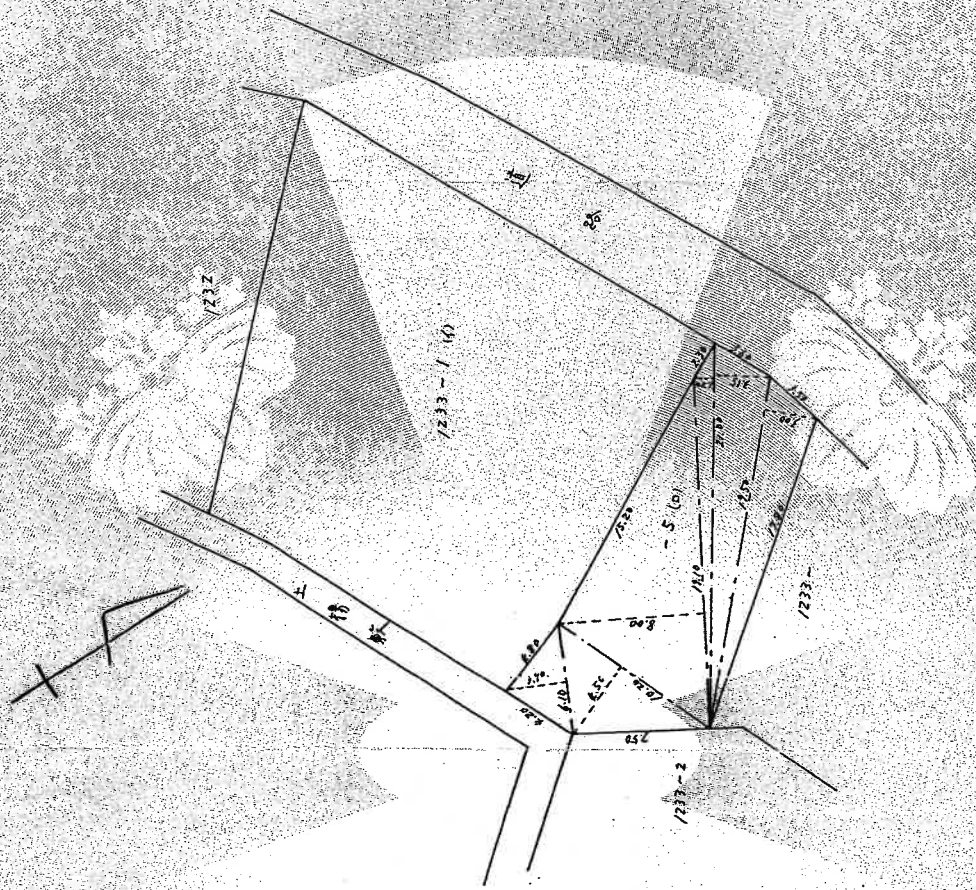
新1233-1

S49.2.8  
積地

|       |                |
|-------|----------------|
| 地番    | 1233-5, 1-     |
| 土地の所在 | 新座市 大字 片山 字 式山 |

栗原1丁目

|       |                  |
|-------|------------------|
| 製作年月日 | 昭和四十九年八月廿四日      |
| 製作者   | [Redacted]       |
| 嘱託者   | 埼玉県知事 [Redacted] |



面積計算 (1233-5)

|       |   |      |   |               |
|-------|---|------|---|---------------|
| 6.10  | x | 3.60 | = | 21.96         |
| 10.20 | x | 6.50 | = | 66.30         |
| 19.10 | x | 8.90 | = | 170.00        |
| 21.00 | x | 1.20 | = | 25.20         |
| 21.00 | x | 2.75 | = | 57.75         |
| 19.50 | x | 2.00 | = | 39.00         |
|       |   |      |   | <u>390.21</u> |

残地計算 (1233-1)

297 - 390.21 = 112.355

縮尺 1/300

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。  
令和6年8月5日 さいたま地方法務局長 木出 啓所

登記官

(10枚目)

地図整理番号：M18138

登記年月日：昭和55年6月3日

各階平面図

1117159

307



家屋番号

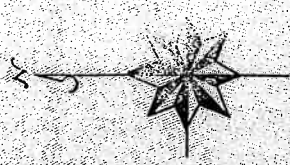
55563

建物の所在

東京都中央区新富町一丁目二番地

建物各階平面図

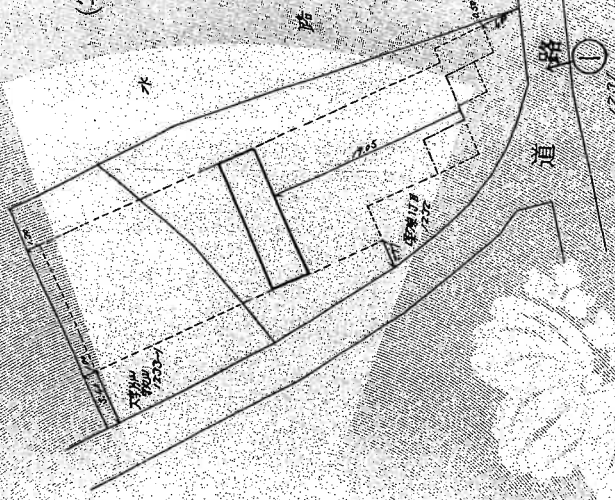
307



(写真位置の)

建物の存する部分の俯

1200.5  
水



製作者

士野田重士  
家屋調査士

縮尺 1/250

（平成5年5月26日作成）

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会印紙）

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。  
令和6年8月5日 さいたま市方法務局栄木出張所

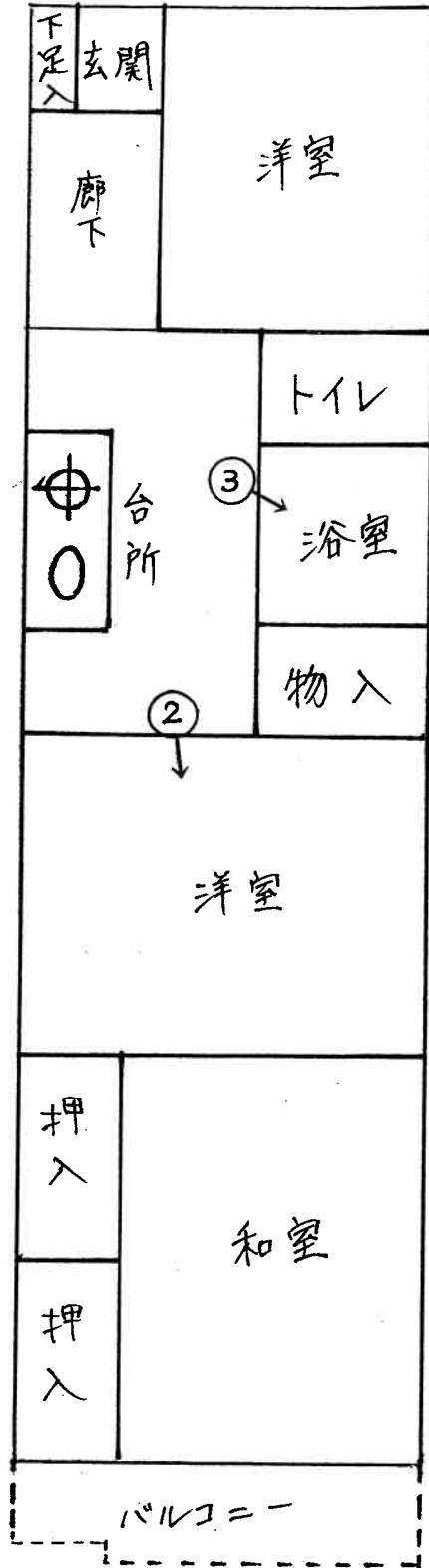
登記官

（11枚目）の1

地図整理番号：M18134

# 建物見取図

(写真位置♂)





①



②



③

令和6年(ヌ)第90号  
令和6年10月24日 現地調査  
令和6年11月6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 新座市栗原一丁目1232番地、1233番地1  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 491.67平方メートル  
2階 482.67平方メートル  
3階 468.26平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目1232番の27  
建物の名称 307号室  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 3階部分 41.54平方メートル  
所有者 A

2 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1232番1  
地 目 宅地  
地 積 506.03平方メートル  
共有者 A 持分61803分の2015

3 所 在 新座市栗原一丁目  
地 番 1233番1  
地 目 宅地  
地 積 112.00平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分61803分の2015



## 第1 評価額

|             |             |
|-------------|-------------|
| 一 括 価 格     |             |
| 金4,010,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1 (建物)    | 金2,260,000円 |
| 物件2 (土地)    | 金990,000円   |
| 物件3 (土地)    | 金760,000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2・3の内訳価格は物件1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1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           |
|------|---|--------------|--------------|
| 2・3  | (土地の表示)<br><br>所在地番<br>地目積<br>地積<br>共有持分  | 別紙物件目録記載のとおり | 物件3 約388.55㎡ |
| 1    | (一棟の建物の表示)<br><br>所在<br>構造<br>床面積<br><br>(専有部分の建物の表示)<br><br>家屋番号<br>建物の名称<br>種類<br>構造<br>床面積   | 別紙物件目録記載のとおり |              |
| 物件番号 | 特記事項  |              |              |
|      | <p>確認年月日が昭和54年12月7日の建築計画概要書に記載された敷地面積は920.54㎡（地図ソフトによる概測によれば902.30㎡であったことからこれを概ね正しいものと判断した。）であり、これは1232番の土地を物件2土地と目的外土地1232番2（25.96㎡）に分筆する前の面積であるので、920.54㎡から目的外土地1232番2の地積25.96㎡を控除すれば、物件2土地と物件3土地の合計地積は894.58㎡である。また、目的外土地1232番2の位置を目安として地図ソフトにより物件2土地と物件3土地をそれぞれ概測したところ、縄伸びしているのは物件3土地であると推定される。よって、物件3土地の現況地積は約894.58㎡から物件2土地の登記面積（506.03㎡）を控除した388.55㎡を採用した。但し、正確な地積を把握するには測量が必要である。</p> |              |              |

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「東久留米」駅の東方約1,200m(直線距離)に位置する。   |   |
| 付近の状況                                    | 幅員が約4.3m~4.6mの蛇行した県道沿いに一般住宅、低層マンション、閉店した店舗併用住宅等が見られる地域である。   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第1種中高層住居専用地域<br>60%<br>200%<br>なし<br>高度地区(25m) |
| 画地条件等                                    | 地積<br>形状<br>地勢<br>その他  | 894.58㎡<br>やや不整形<br>平坦<br>特になし                          |
| 接面道路の状況                                  | 南西約4.3~4.6m舗装県道(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<br>ガス配管：あり<br>下水道：あり<br><br>※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                                     | 北西側は現況幅員約4.2mの河川管理通路である。<br>物件3土地及び物件2土地の一部は河川保全区域にかかる。<br>地積についてはP2特記事項に記載のとおりである。<br>なお、建築確認時(昭和54年12月7日)の用途地域等は第2種住居専用地域(建蔽率60%・容積率200%)である。<br>新座市建築審査課へのヒアリングによれば、本件土地は建蔽率の角地加算の対象とはならない見込である。<br>登記地積を前提とすれば、本件土地上の一棟の建物は容積率を超過している可能性がある。なお、登記地積は物件2土地及び物件3土地のいずれも残地求積によるものである。 |   |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |  |
|--------------------------|--|
| マンション名                   | 武蔵野プラザひばりヶ丘パートII   |
| 建物の用途                    | 共同住宅<br>(総戸数32戸)   |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日(登記記載) : 昭和55年5月26日新築<br>経過年数 : 約44年<br>経済的残存耐用年数 : 約6年 |
| 構造                       | 鉄骨造、3階建  |
| 仕様                       | 屋根 : 陸屋根<br>外壁 : 吹付けタイル、その他<br>その他 : 特になし                    |
| 設備等                      | 駐輪場、その他  |
| 建物の品等                    | 使用資材 : やや劣る<br>施工 : やや劣る                                     |
| 管理の形態等                   | 管理組合 : 武蔵野プラザひばりヶ丘パートII管理組合<br>管理会社 : クラシテ(株)<br>管理形態 : 巡回管理 |
| 管理の状況                    | やや劣る   |
| 特記事項                     | エレベーターはない。   |

(2) 専有部分の概要

|                |  |
|----------------|--|
| 構 造            | 鉄骨造  |
| 位 置            | 階層：3階<br>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          | 3K バルコニーあり   |
| 仕 様            | 内 壁：クロス貼り、その他<br>天 井：クロス貼り、その他<br>床：フローリング、畳、カーペット、その他<br>設 備：電気、ガス、給排水等<br>その他：特になし<br>※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：6,500円(月額)<br>修繕積立金：11,430円(月額)<br>滞 納 額：あり(令和6年9月28日現在)<br>※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<br>利用状況等 | 所有者とその兄弟が居宅として利用している。  |
| 特 記 事 項        |  |

## 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はないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、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 敷地持分価格（物件2・3）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格 (円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積 (㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分割合<br>オ  | 敷地価格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|------|-------------------|-----------|-------------|-----------|--------------|-----------------------|
| 2    | 197,000           | 0.95      | 506.03      | 1.0       | 2,015/61,803 | 3,090,000             |
| 3    | 197,000           | 0.95      | 388.55      | 1.0       | 2,015/61,803 | 2,370,000             |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-19

公示地価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $184,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/101.5 \times 100/94 \div 197,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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、街路及び環境条件が劣る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

##### ② 建物価格（物件1）

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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 1    | 270,000          | 41.54         | 0.07     | 790,000           |



※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44年、経済的残存耐用年数約6年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-40%

(計算式)  $6 / (44 + 6) \times (1 - 0.4)$

## 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<br>番号 | 敷地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----------|------------------|----------|-------|------------------------|
|          |                  | イ        |       |                        |
| 2        | 3,090,000        | 0.50     | 場所的利益 | 1,550,000              |
| 3        | 2,370,000        | 0.50     | 場所的利益 | 1,190,000              |

### ② 積算価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円) | 価格<br>補正 | 個別<br>格差 | 積算価格<br>(円) | 構成比   |
|-----------|----------------|-------------------------|----------|----------|-------------|-------|
|           | ア              | イ                       | ウ        | エ        | (ア±イ)×ウ×エ   |       |
| 1         | 790,000        | +2,740,000              | 0.9      | 0.95     | 3,020,000   | 56.4% |
| 2         | 3,090,000      | -1,550,000              | 0.9      | 0.95     | 1,320,000   | 24.7% |
| 3         | 2,370,000      | -1,190,000              | 0.9      | 0.95     | 1,010,000   | 18.9% |
| 積算価格 (合計) |                |                         |          |          | 5,350,000   | 100%  |

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：2階中間部屋を標準とし、階層別(3/3階)・位置別(南東向き中間部屋)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ため、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<br>有効純収益<br>現価の合計  | 正味復帰価格の現価      |                     |                                   |                    |                           | 収益価格                     |
|-------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
|                         | 4年目期末<br>有効純収益 | 最 終<br>還 元<br>利 回 り | 3年目期末<br>復帰価格※1                   | 複 利<br>現 価 率<br>※2 | 正味復帰<br>価格現価              |                          |
| ア                       | イ              | ウ                   | $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$<br>エ | $(7.1\%)$<br>オ     | エ×オ<br>カ                  | ア+カ                      |
| 円<br>580,780<br>(13.9%) | 円<br>345,040   | %<br>7.6            | 円<br>4,403,800                    |                    | 円<br>3,584,693<br>(86.1%) | 円<br>4,170,000<br>(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

$$1 \div (1 + 7.1\%)^3 = 0.8140$$

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、本件評価では周辺の売買事例、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求めた。

|          | 占有減価修正前の<br>試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格 (円)<br>ア×イ |
|----------|---------------------------|-------------|-----------------|
| ① 積算価格   | 5,350,000                 | 1.00        | 5,350,000       |
| ② 収益価格   | ——                        |             | 4,170,000       |
| ③ 調整後の価格 | 5,000,000                 |             |                 |

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。

| 物件<br>番号  | 調整後の<br>価格 (円)<br>ア | 構成比<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価<br>オ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>(円) カ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ<br>×エ×オ×カ |
|-----------|---------------------|----------|----------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 1         | 5,000,000           | 56.4%    | 1.0            | 0.8             | 1.00                      |                                | 2,260,000                  |
| 2         |                     | 24.7%    | 1.0            | 0.8             |                           |                                | 990,000                    |
| 3         |                     | 18.9%    | 1.0            | 0.8             |                           |                                | 760,000                    |
| 一括価格 (合計) |                     |          |                |                 |                           |                                | 4,010,000                  |

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 本競売手続きの請求債権であり、配当での償還が見込まれることから減価は不要とした。

カ その他の控除減価(敷金等)：なし

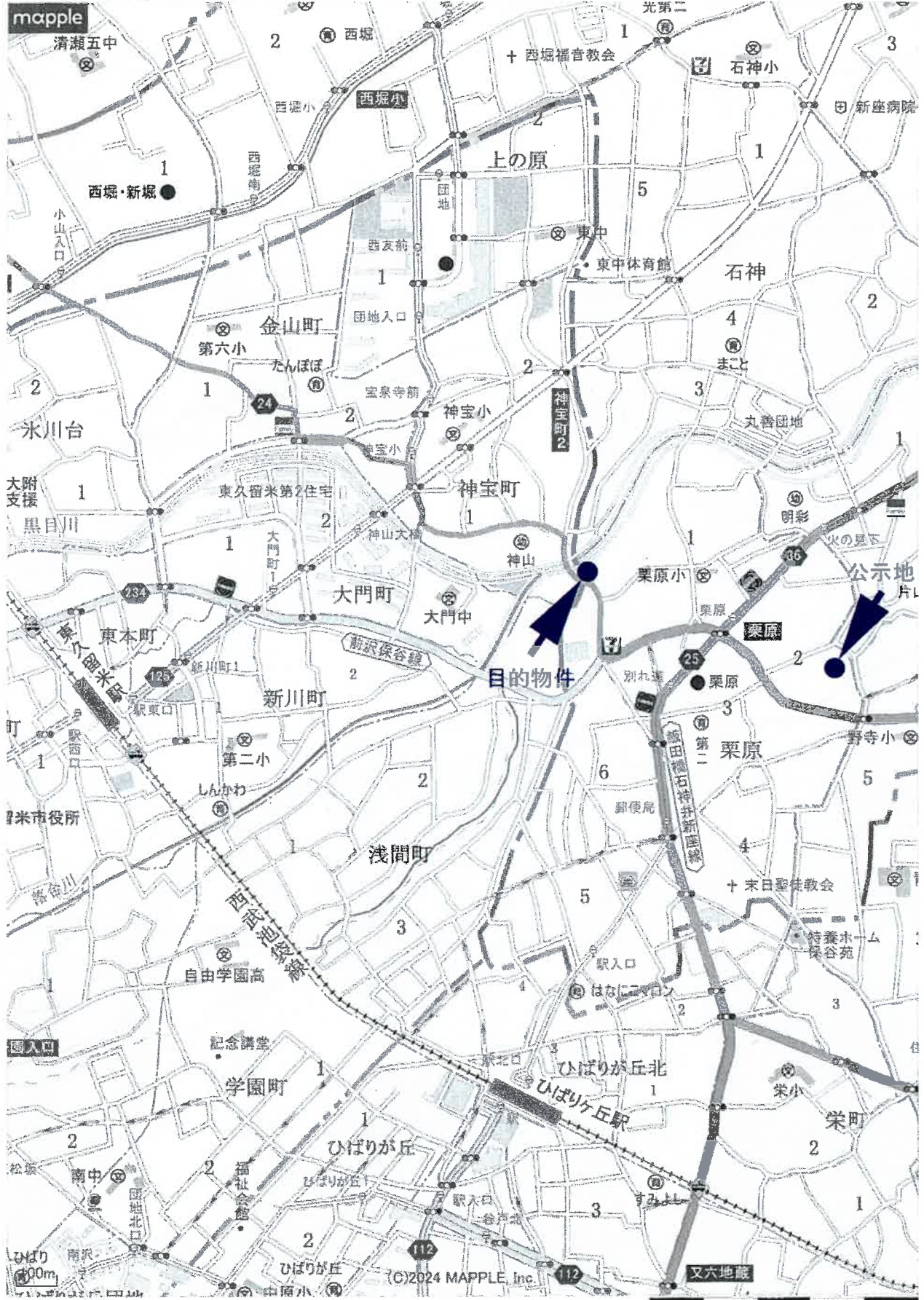
## 第6 参考価格資料

地価公示価格（新座-19）  
所在：新座市栗原2丁目347番21外「栗原2-4-40」  
価格：184,000円/㎡  
位置：西武池袋線「東久留米」駅約1,500m（道路距離）  
価格時点：令和5年1月1日  
地積：100㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：北西4.2m私道  
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：一般住宅の中に空地等がある住宅地域

## 第7 附属資料

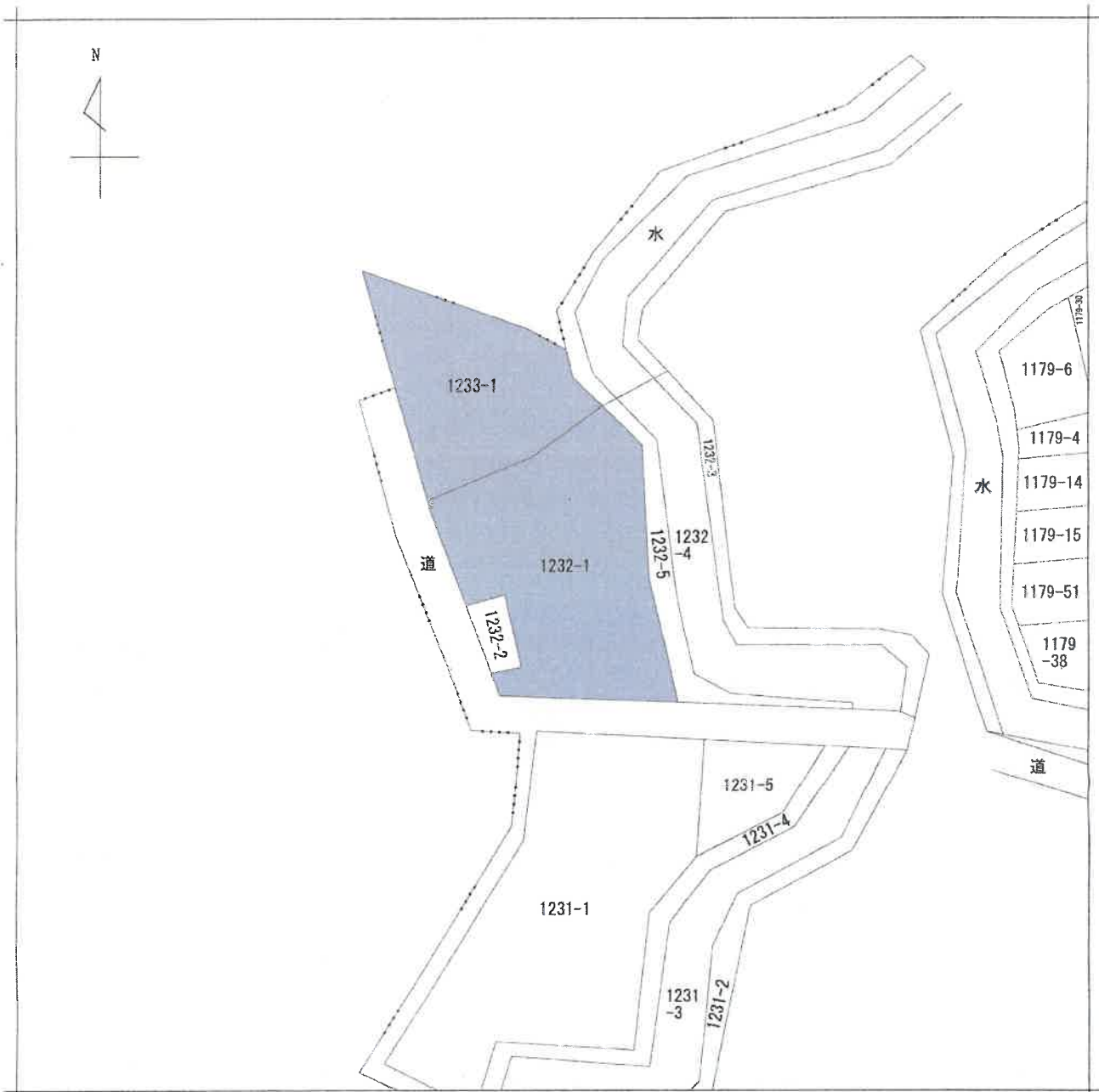
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

# 東京都東久留米市新川町2丁目 付近

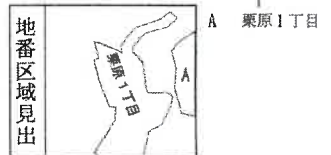


1: 13,500 相当

地図上の1センチは約135メートル  
 印刷中心は 東経 139度32分38秒 北緯 35度48分42秒  
**スーパーマップルデジタル25**  
**株式会社マップル**



(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      | 新座市栗原一丁目 |           | 地番      | 1232番1 |              |
| 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     |
| 作成年月日 | 昭和47年7月 |          | 備付年月日(原図) |         | 補事項    |              |
|       |         |          |           |         |        | 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。

令和6年8月5日  
さいたま地方務局志木出張所

地図整理番号：M18135  
(1/1)

登記官



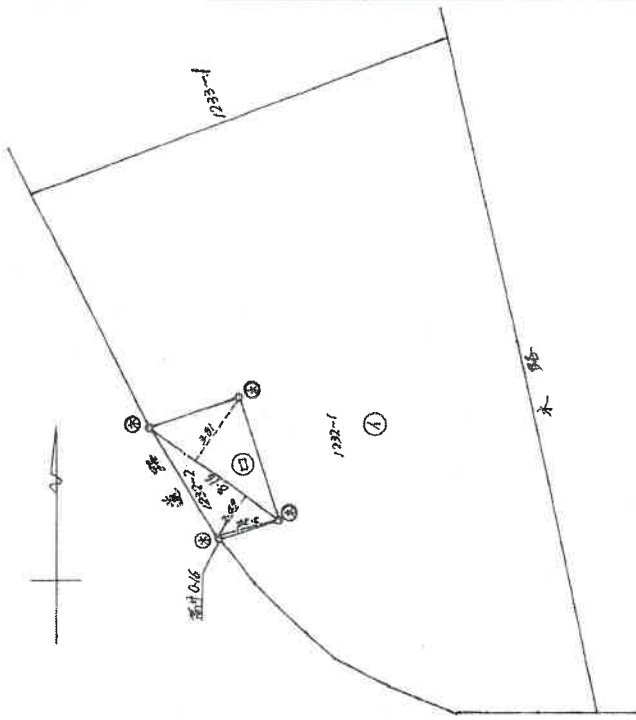
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和55年6月12日

0126721

1232  
1232-1-2  
55.6.12  
地積測量図

土地の所在  
新設市張原1丁目



求積

| 求積区 | 功高   | 倍面積  | 面積                          |
|-----|------|------|-----------------------------|
| ①   | 8.16 | 3.81 | 31.0896                     |
| ②   | 8.16 | 2.49 | 20.3184                     |
| ③   | 3.24 | 0.16 | 0.5184                      |
| 合計  |      |      | 51.9264                     |
| ④   |      |      | 25.9632                     |
| ⑤   |      |      | 532.00 - 25.9632 = 506.0368 |

| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 旗       |
| ③   | コンクリート杭 |
| ④   | 銅メ      |
| ⑤   | 木       |

55年6月10日作製

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士

作製者

地図整理番号：M18136

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。  
令和6年8月5日 さいたま地方方法務局 草木出張所

登記簿

登記年月日：昭和49年2月18日

0126728

新1233-1

積地  
P49.2.8

測量図

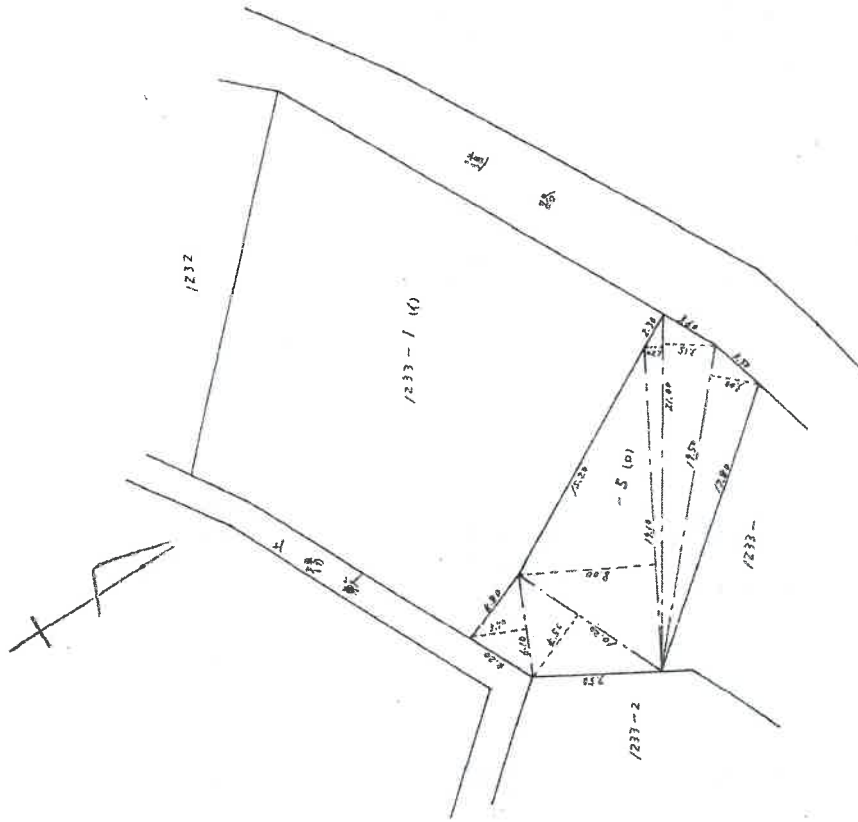
|       |                 |
|-------|-----------------|
| 地番    | 1233-5, -1      |
| 土地の所在 | 新城市 太字字 山 字 入 山 |

栗原1丁目

|            |       |
|------------|-------|
| 昭和四十九年二月拾日 | 作製年月日 |
| 招用参拾日      | 作製者   |

[Redacted]

債務者 近藤 萬次  
隔託者 [Redacted]



總算計算 (1233-5)

|       |   |      |   |                |
|-------|---|------|---|----------------|
| 6.10  | x | 2.60 | = | 20.76          |
| 10.20 | x | 6.54 | = | 65.98          |
| 19.10 | x | 8.00 | = | 152.80         |
| 21.00 | x | 1.20 | = | 25.20          |
| 24.00 | x | 2.15 | = | 51.60          |
| 12.80 | x | 3.00 | = | 38.40          |
|       |   |      |   | <u>2136.22</u> |
|       |   |      |   | 196.645        |

積地計算 (1233-)

|     |   |         |   |         |
|-----|---|---------|---|---------|
| 217 | = | 196.645 | = | 112.955 |
|-----|---|---------|---|---------|

112

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

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。  
令和6年8月5日 さいたま市方法務局長 木出 登所

登記官

[Redacted]

地図整理番号：M18138

A3をA4に縮小



登記年月日：昭和55年6月3日

各階平面図

1117159

307



$$12.64 \times 3.26 = 41.5400$$

床面積 = 41.54

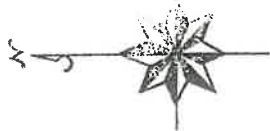
各階平面図

307

55.63

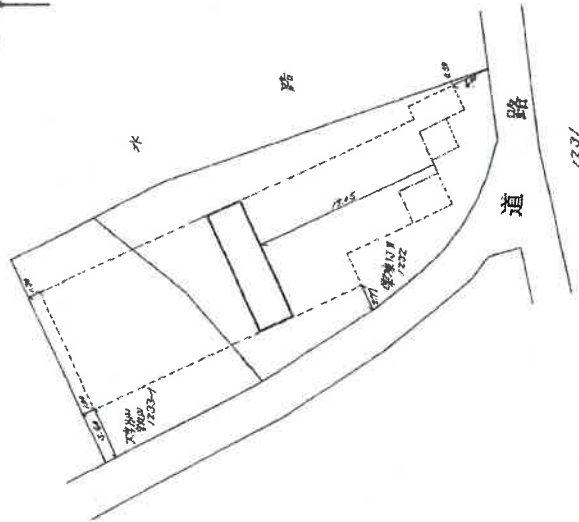
家屋番号 第47-181232番27

建築物の所在 新庄市大宮山ケ丸川1232番地



建築物の存する部分の階

1232-5  
水 跡



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。  
令和6年8月5日 さいたま市建築局基業出張所

登記官

地図整理番号：H18134

A3をA4に縮小