

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 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 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 実施期間	令和 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番地 8

建物の名称 レーベングランヒルズ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中三丁目 6 3 3 4 番 8 の 4 1 6

建物の名称 4 1 6

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 57.73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 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 4707.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 332.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 45.21平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番27

地 目 宅地

地 積 94.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番28

地 目 宅地

地 積 51.40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番29

地 目 宅地

地 積 10.53平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番94

地 目 宅地

地 積 14.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1035620分の6216



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小 川 佳 子

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】

・賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社フォアネクスト
期 限	令和8年5月27日まで
賃 料	毎月74,000円
賃料前払	なし
敷 金	なし
保証金	なし
特 約	転貸可

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。

・転借人Aが占有している。

・敷地権の目的である土地のうち、土地の符号3及び7について

地役権

範 囲	全部
要役地	朝霞市大字膝折字北浦934番2
設定日	昭和42年4月8日

目 的 特別高圧送電線路の架設、保守のため建造物築造及び送電線路に支障となる立竹木の植栽の禁止ならびに送電線路保守のための土地立入り

・敷地権の目的である土地のうち、土地の符号5について

地役権



範 囲 全部

要役地 朝霞市大字膝折字北浦934番2

設定日 昭和42年5月20日

- 目 的 一、送電線路の設置及びその保全のための土地立入
二、送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止
三、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
四、送電線路の支障となる工作物の設置、竹林の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受への参考となる事項

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 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番地 8

建物の名称 レーベングランヒルズ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中三丁目 6 3 3 4 番 8 の 4 1 6

建物の名称 4 1 6

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 57.73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 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 4707.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 332.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 45.21平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番27
地 目 宅地
地 積 94.90平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番28
地 目 宅地
地 積 51.40平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番29
地 目 宅地
地 積 10.53平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番94
地 目 宅地
地 積 14.78平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1035620分の6216



令和 6年(ケ)第 116号
令和 6年 6月 7日受理
令和 6年 7月18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 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番地 8

建物の名称 レーベングランヒルズ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中三丁目 6 3 3 4 番 8 の 4 1 6

建物の名称 4 1 6

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 57.73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 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 8

地 目 宅地

地 積 470.7.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 1 2

地 目 宅地

地 積 332.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市畑中三丁目 6 3 3 4 番 2 6

地 目 宅地

地 積 45.21平方メートル

(| 枚目) の |



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番27
地 目 宅地
地 積 94.90平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番28
地 目 宅地
地 積 51.40平方メートル
土地の符号 6
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番29
地 目 宅地
地 積 10.53平方メートル
土地の符号 7
所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番94
地 目 宅地
地 積 14.78平方メートル
(敷地権の表示)
土地の符号 1・2・3・4・5・6・7
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1035620分の6216



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県新座市畑中三丁目2番19-416号	
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 15,300円 修繕積立金 8,800円 円 円 円	令和 6年 6月11日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年月分～ 年月分 計 円 <input type="checkbox"/>
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
その他の事項		
敷地権	符号1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～7) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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	■全部 <input type="checkbox"/>		■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社フォアネクスト		<input type="checkbox"/> 債務者 ■B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■転貸 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■A(占有者代表取締役)) ■文書(■建物賃貸借・借上契約書)		■陳述(■左記A ■B(占有者)) ■文書(■住宅賃貸借契約書)
占有権原	■賃貸 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> 使用借 ■転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 2年 5月 28日		令和 6年 2月 9日
最初の契約等	契約日	令和 2年 5月 28日	令和 6年 1月 28日
	期間	令和 2年 5月 28日から ■令和 5年 5月 27日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和 6年 2月 9日から ■令和 8年 2月 8日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 ■自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<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	令和 5年 5月 28日から ■令和 8年 5月 27日まで3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 ■その他(左記占有者)
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金74,000円 (毎月25限り当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎月金80,000円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円		■ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円
特約等	■転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他			共益費・管理費月額7,000円 室内クリーニング代45,000円預入
執行官の意見	■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		■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

- 1 符号3, 5, 7の各土地には, 公簿上地役権が設定登記されており, その地役権は下記のとおりであり, 同各土地上空には送電線が存在する(写真④)。

符号3, 7の地役権

原因 昭和42年4月8日設定

目的 特別高圧送電線路の架設, 保守のため建築物築造及び送電線路に支障となる立竹木の植栽の禁止ならびに送電線路保守のための土地立入り

範囲 全部

要役地 朝霞市大字膝折字北浦934番2

符号5の地役権

原因 昭和42年5月20日設定

目的 一, 送電線路の設置及びその保全のための土地立入

二, 送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建築物の築造禁止

三, 爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱及び貯蔵の禁止

四, 送電線路の支障となる工作物の設置, 竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為禁止

範囲 全部

要役地 朝霞市大字膝折字北浦934番2

- 2 符号1の土地には, 家屋番号畑中三丁目6334番8の1(駐輪場 ゴミ置場 集会室), 同番8の2(管理人室)の各規約設定共用部分の建物がある。

- 3 本件各土地北西側の道との間に位置する地番6334番56, 同番57, 同番58, 同番59, 同番60, 同番34の各目的外土地は, すべて新座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
■ B (占有者)	本件建物は私が住居として使用しています。 同建物においてペットは飼っていません。 同建物に不具合はありません。
■ A (占有者株式会社フ ォアネクスト代表者)	私は株式会社フォアネクストの代表取締役です。 本件建物はサブリース契約により同社が所有者から賃借し、Aに転貸して います。 同サブリース契約において、同社が同建物玄関ドアの鍵を受領したのは、 令和2年5月28日です。 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

■ 本件建物内は関係人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、所有者に対して同建物占有関係について照会書を送付したが回答は無い。

以上

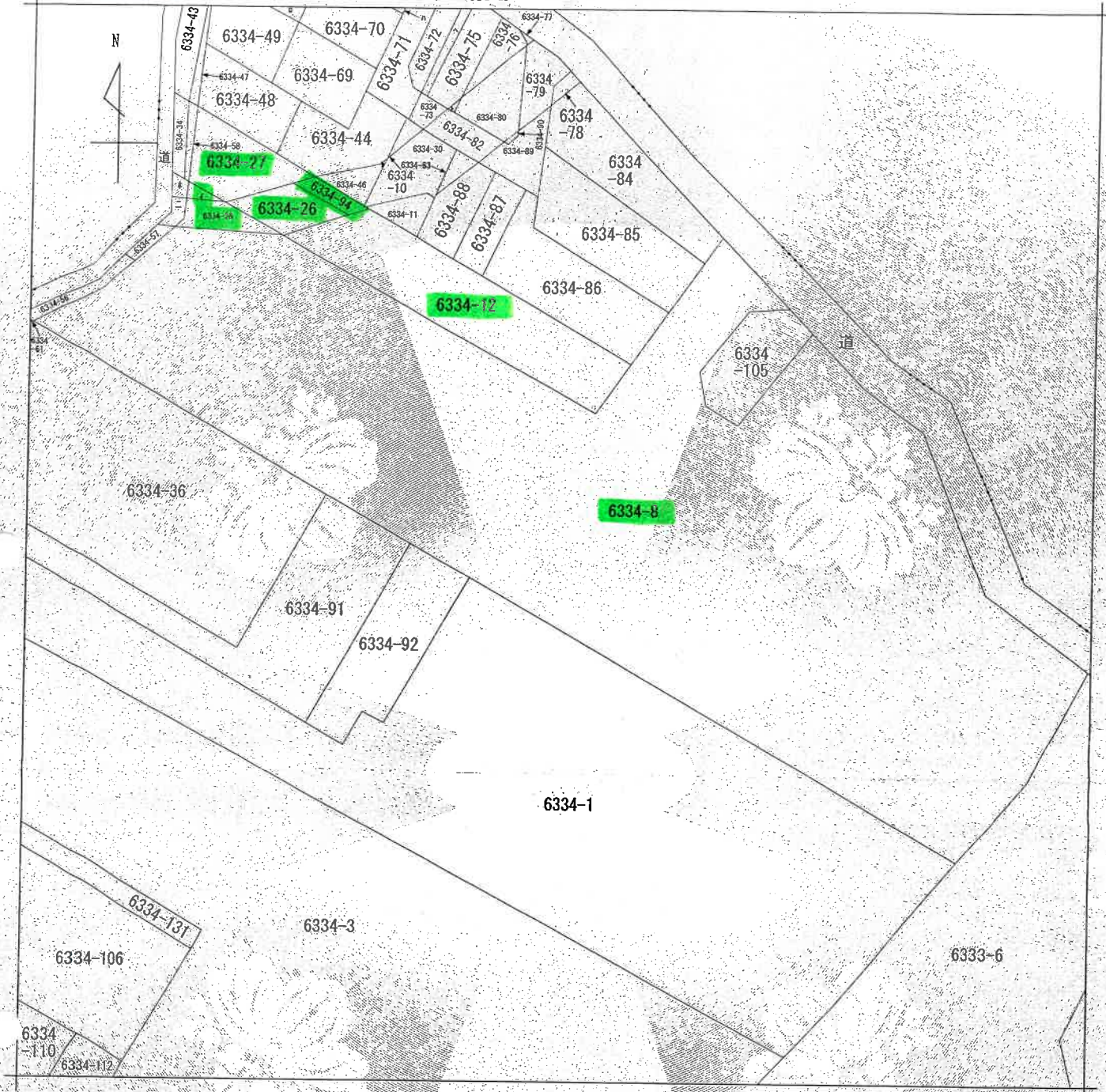
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月10日(月) 9:00-9:10	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6月10日(月) 13:05-13:15	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年6月22日(土) 9:25-10:00	目的物件所在地	B立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年6月24日(月) 8:15-8:30	郵便	所有者及び株式会社フォアネクストに対する占有関係照会書作成, 送付
6年6月28日(金) 16:20-16:40	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
6年7月8日(月) 9:47-9:48	電話	Aから聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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 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

△ 6334-28 △ 6334-52 △ 6334-60 △ 6334-81
 □ 6334-50 □ 6334-59 □ 6334-74 □ 6334-45



(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	新座市畑中三丁目		地番	6334番8		
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		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地区

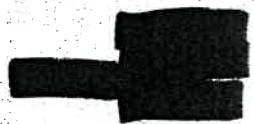
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年4月8日
 さいたま地方務局志木出張所
 登記官

請求番号：22-6
 (1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成10年10月5日

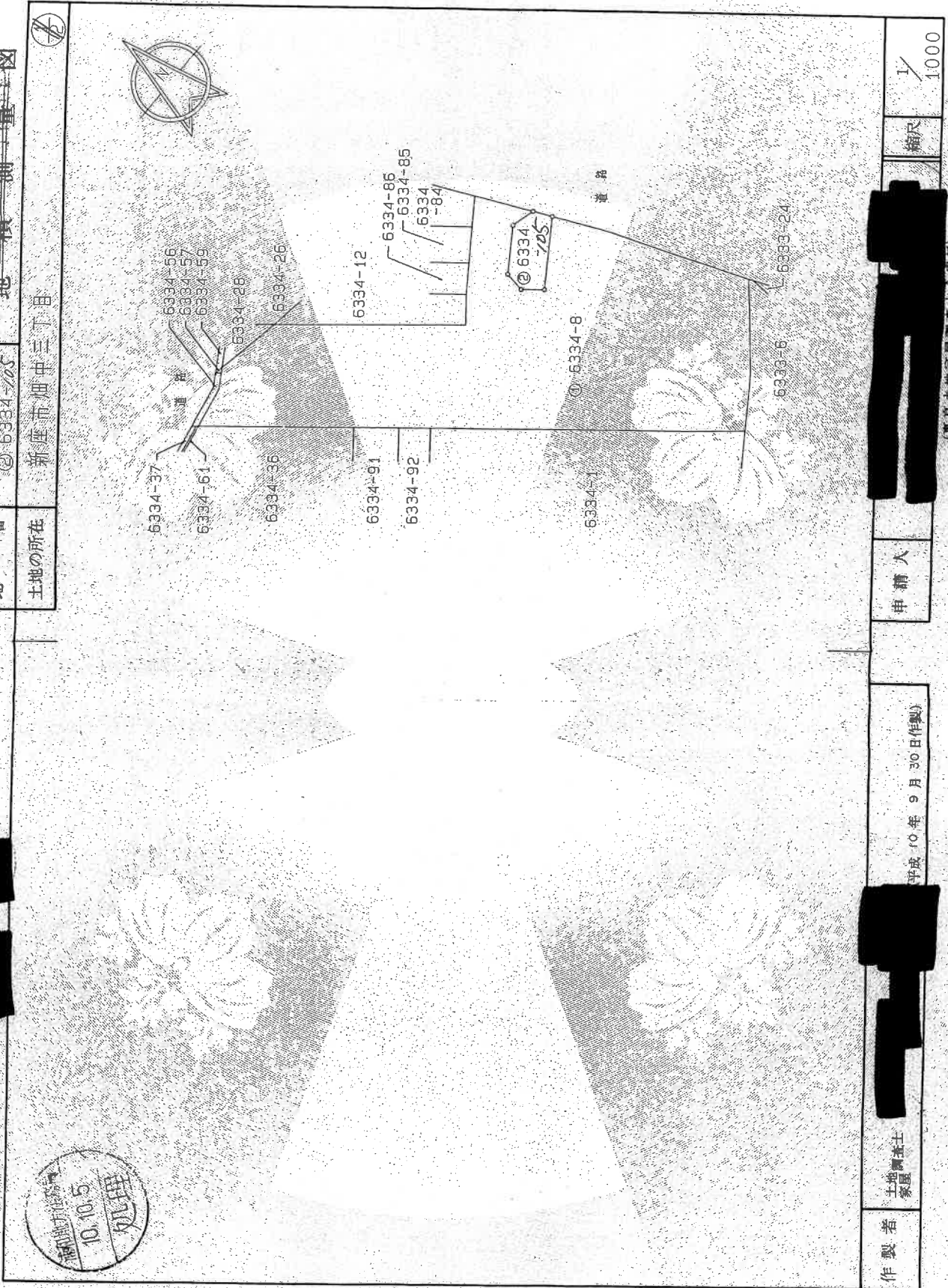
0744344



土地所在図
地積測量図

地番
① 6334-8
② 6334-705

土地の所在
新座市畑中三丁目



製作者
土地調査
家屋

平成10年9月30日(作製)

申請人

縮尺
1/1000

(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4月8日 さいたま市地方法務局若木出張所

登記簿

(9 枚目)

登記年月日：平成10年10月5日

074434J

地積測量図

地番	① 6334-8 ② 6334-105
土地の所在	新座市畑中三丁目

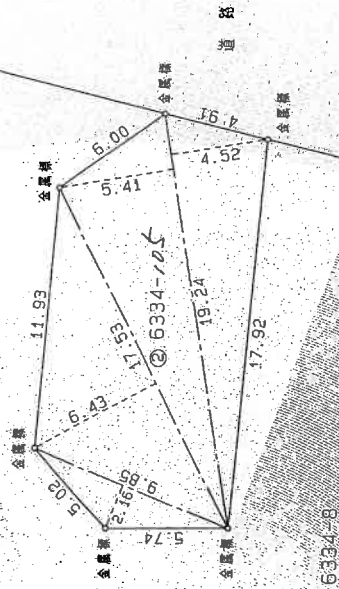


6334-12 6334-85 6334-84

式積算

地番 ② 6334-105		
底辺高さ		積面積
19.24	4.52	86.964800
19.24	5.41	104.088400
17.53	6.43	112.717900
9.85	2.16	21.276000
合計		325.047100
合計面積		162.52 ㎡

地番 ① 6334-8		
公算	合計面積	残地
4870.28479	162.5235500	4707.7612440
	此積	4707.76 ㎡



A3判をA4判に縮小

作製者 土家 隆夫

平成10年9月30日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印紙)

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4月8日 さいたま地方検察庁 志木出張所

登記官

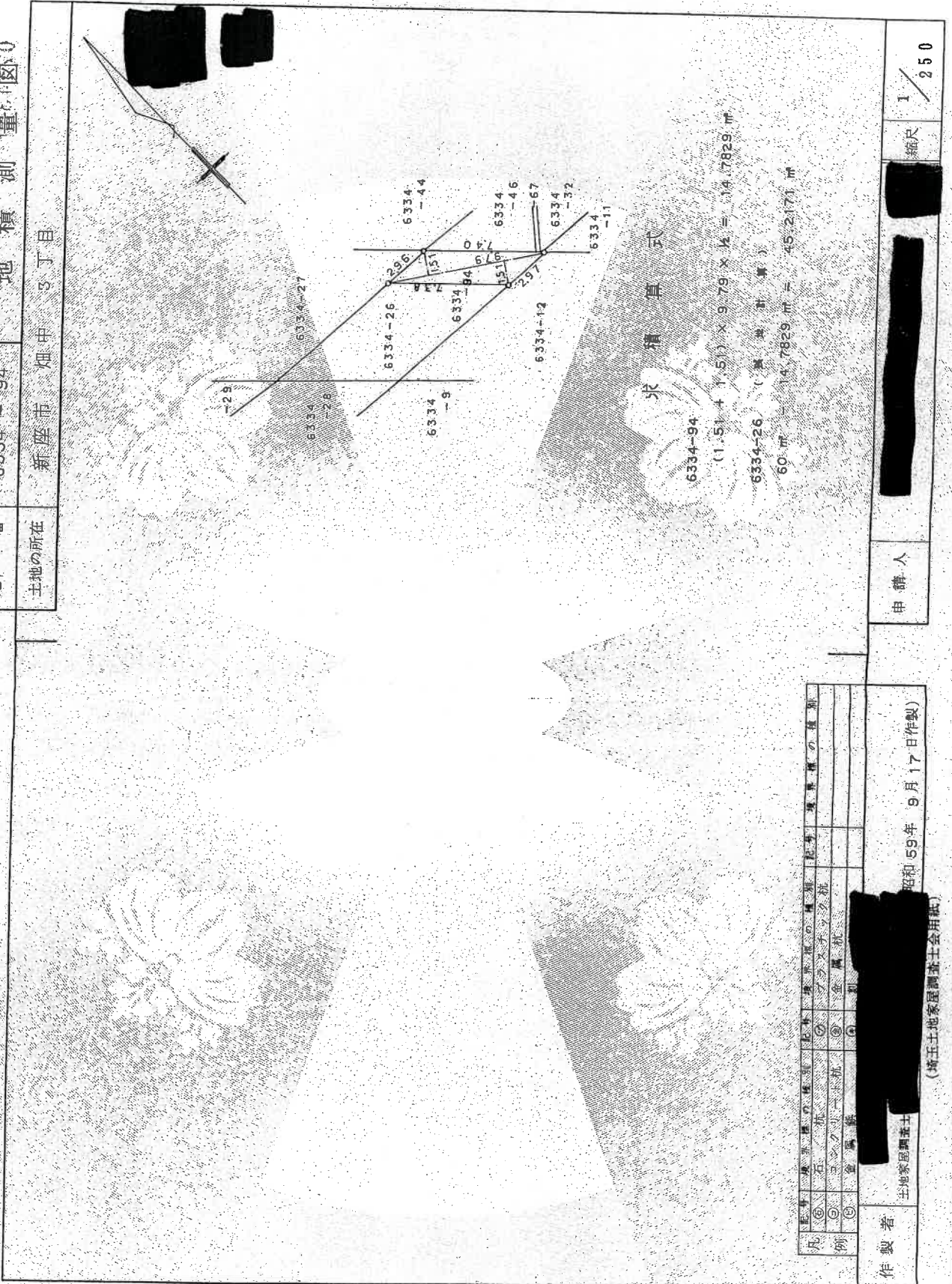
(10 枚目)

登記年月日：昭和59年10月11日

0744332

地番 6334-54
土地の所在 新座市畑中5丁目

859.10.11
地積測量図



求積算式

6334-94

$(1.51 + 1.51) \times 9.79 \times 1/2 = 14.7829 \text{ m}^2$

6334-26 (測量計算)

$60 \text{ m} \times 13.7829 \text{ m} = 826.974 \text{ m}^2$

区分	地番	地積	用途	備考
①	6334-94	14.7829	住宅	
②	6334-26	826.974	住宅	

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 昭和59年9月17日(作製)

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

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4月8日 さいたま地方事務所 本出張所

登記簿

(// 枚目)

請求番号：22-3

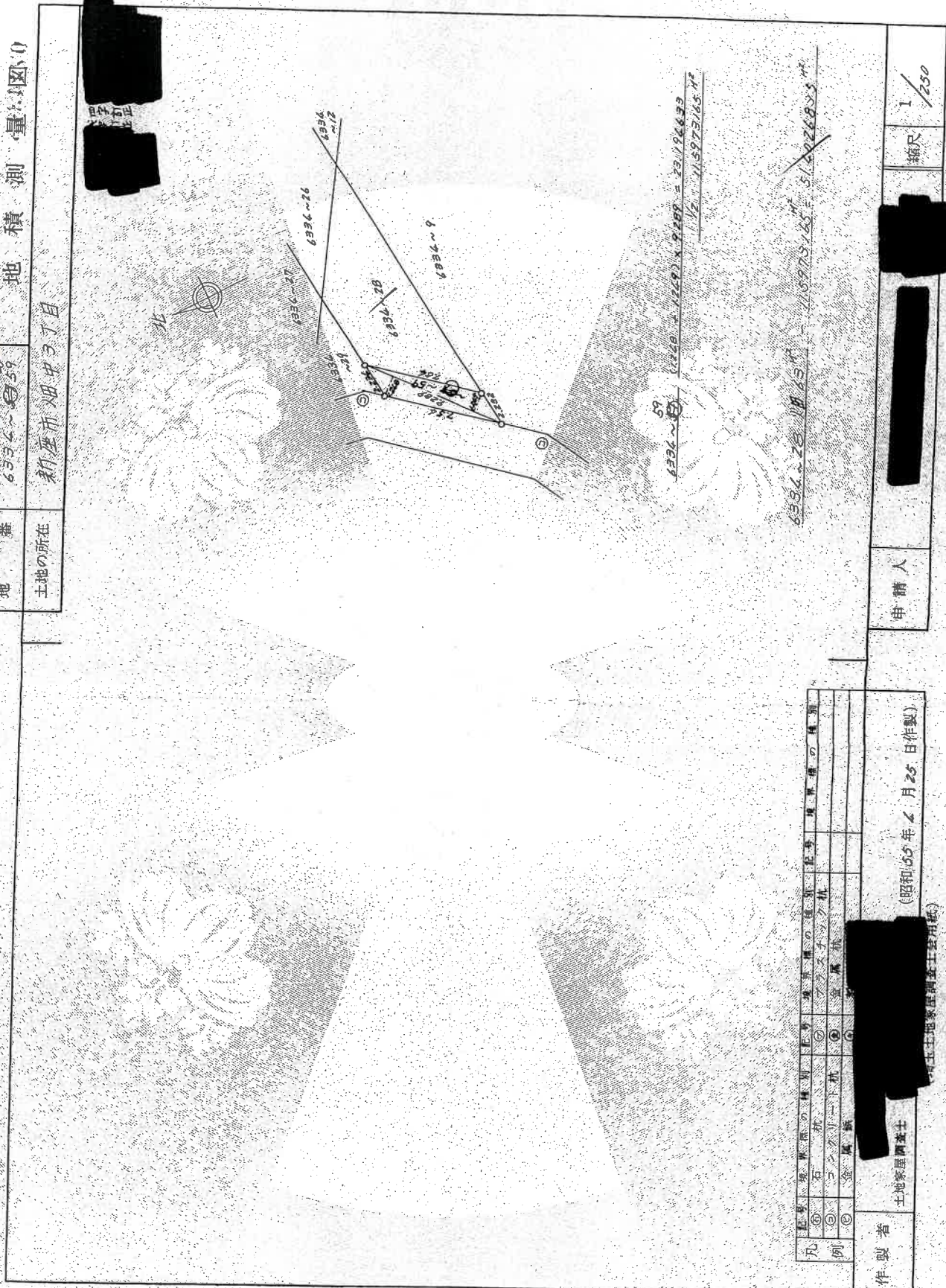
登記年月日：昭和55年8月15日

0744314

855.8.15

地積測量図

地番	6594~59
土地の所在	新座市畑中丁目



凡例	① 境界線	② 境界線の種類	③ 境界線の種類
④ 境界線	⑤ 境界線の種類	⑥ 境界線の種類	⑦ 境界線の種類
⑧ 境界線	⑨ 境界線の種類	⑩ 境界線の種類	⑪ 境界線の種類
⑫ 境界線	⑬ 境界線の種類	⑭ 境界線の種類	⑮ 境界線の種類
⑯ 境界線	⑰ 境界線の種類	⑱ 境界線の種類	⑲ 境界線の種類
⑳ 境界線	㉑ 境界線の種類	㉒ 境界線の種類	㉓ 境界線の種類
㉔ 境界線	㉕ 境界線の種類	㉖ 境界線の種類	㉗ 境界線の種類
㉘ 境界線	㉙ 境界線の種類	㉚ 境界線の種類	㉛ 境界線の種類
㉜ 境界線	㉝ 境界線の種類	㉞ 境界線の種類	㉟ 境界線の種類
㊱ 境界線	㊲ 境界線の種類	㊳ 境界線の種類	㊴ 境界線の種類
㊵ 境界線	㊶ 境界線の種類	㊷ 境界線の種類	㊸ 境界線の種類
㊹ 境界線	㊺ 境界線の種類	㊻ 境界線の種類	㊼ 境界線の種類
㊽ 境界線	㊾ 境界線の種類	㊿ 境界線の種類	㊿ 境界線の種類

土地家屋調査士
 (昭和55年4月25日作製)
 埼玉県土地家屋調査士会(株)

申請人
 縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

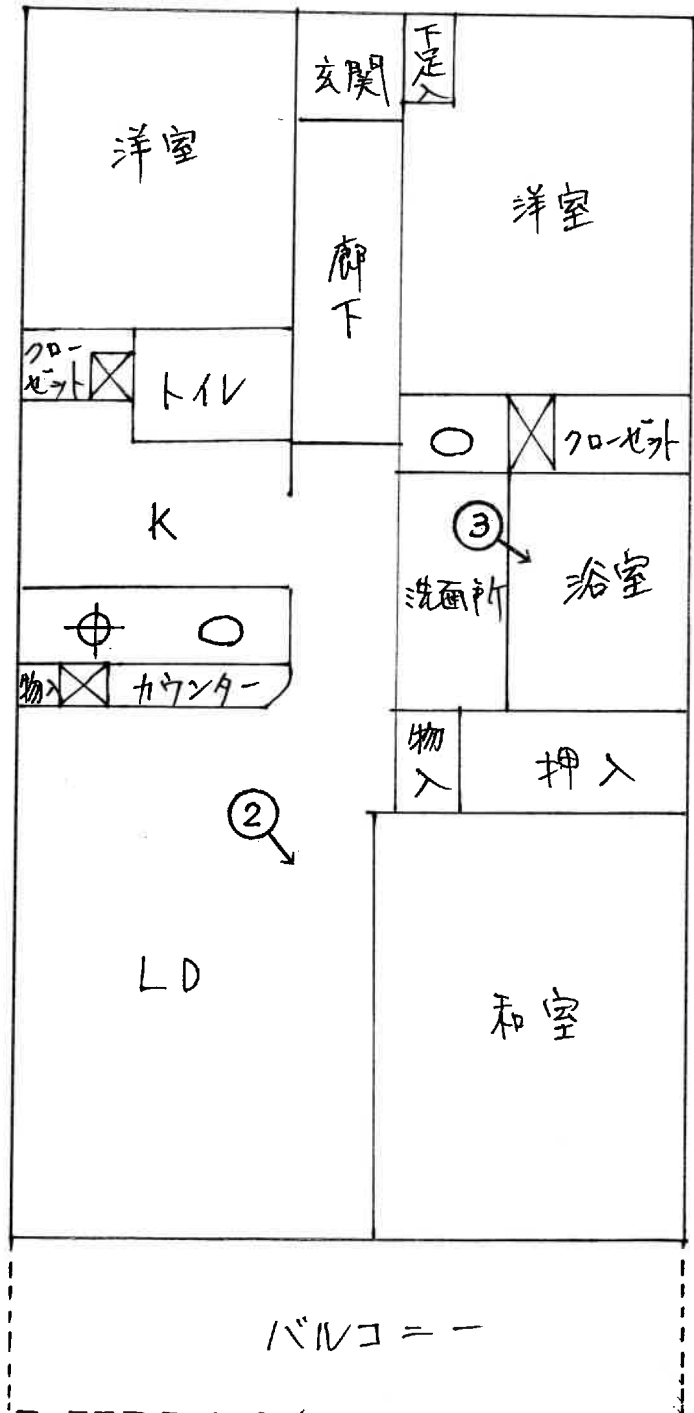
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和6年4月8日 さいたま地方事務所 本木出整所

登記番

(12枚目)

建物見取図

(写真位置♂)



(15 枚目)



①



②



③



④

令和6年(ケ)第116号
令和6年6月22日 現地調査
令和6年7月22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 新座市畑中三丁目 6334番地8

建物の名称 レーベングランヒルズ朝霞台

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 畑中三丁目 6334番8の416

建物の名称 416

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 57.73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 新座市畑中三丁目6334番8

地 目 宅地

地 積 4707.76平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番12

地 目 宅地

地 積 332.20平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番26

地 目 宅地

地 積 45.21平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番27

地 目 宅地

地 積 94.90平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番28

地 目 宅地

地 積 51.40平方メートル

土地の符号 6

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番29

地 目 宅地

地 積 10.53平方メートル

土地の符号 7

所在及び地番 新座市畑中三丁目6334番94

地 目 宅地

地 積 14.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5・6・7

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1035620分の6216



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金9,920,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	<p>本件専有部分は最先順位の抵当権の設定日と同じ日に占有を開始した 借入人の占有が認められる。本件評価は当該貸借権は買受人の引受けと なるものとして行った。</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	東武東上線「朝霞台」駅の南西方約2,100m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、中高層マンション等が混在する地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	5,256.78㎡ やや不整形 平坦
接面道路の状況	北東約6.0～6.7m舗装市道(建築基準法上の道路)とほぼ等高～約6m高い北西約6m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	<p>周知の埋蔵文化財包蔵地内にあるが、本件土地は試掘調査済みである。</p> <p>高度地区が指定された時点は平成19年1月4日である。</p> <p>符号3、5、7の土地は東京電力「膝折線」(総電圧66,000V、最下垂時の高さ約16m)の高圧線下地であり、符号3、7については建造物の築造禁止等、符号5については一定の高さ以上の建造物の築造禁止等を目的とする地役権設定の登記がされている。東京電力川越支社送電保守グループによれば、符号3、5、7以外の目的土地について地役権設定契約はないとのことである。</p> <p>周辺土地の地勢は南東方に傾斜している。</p>	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レーベングランヒルズ朝霞台
建物の用途	共同住宅 (総戸数170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10月13日新築 経過年数 : 約26年 経済的残存耐用年数 : 約24年
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階付10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、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、バイク置場、クリーニング受付ボックス、その他
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 : レーベングランヒルズ朝霞台管理組合 管理会社 : (株)レーベンコミュニティー 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	規約設定共用部分の建物として、駐輪場、ゴミ置場、集会室、管理人室がある。 周辺土地の地勢は南東方に傾斜しており、北東側に面するエントランス(管理人室あり)は地下1階、北西側に面するエントランス(管理人室なし)は1階となっている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：4階 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK パルコニーあり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、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	良好
管 理 費 等	管 理 費：15,300円（月額） 修繕積立金：8,800円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年6月11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フォアネクスト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最先順位の抵当権の設定日と同日であり、本件評価は当該賃借権が買受人の引受けとなるものとして行った。 占有開始時期：令和2年5月28日 契約の始期：令和2年5月28日 賃料：月額74,000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	57.73	0.48	9,140,000

※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26年、経済的残存耐用年数約24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) $24 / (26 + 24) \times (1 - 0)$

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
152,000	0.96	5,256.78	1.0	6,216 / 1,035,620	4,600,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 153,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/106.0 & \times & 100/96 & \approx & 152,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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。

イ 個別格差：二方路、形状、地役権等を考慮した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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
9,140,000	4,600,000	1.0	1.05	14,430,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：6階中間部屋を標準とし、階層別(4/10階)・位置別(南西向き中間部屋)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 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 還 利 回 り	終 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
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(7.5 %)	エ × オ	ア + カ	
円 1,560,360 (22.0 %)	円 568,100	% 8.0	円 6,888,213	円	0.8050	円 5,545,011 (78.0 %)	円 7,110,000 (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

$$1 \div (1 + 7.5 \%)^3 = 0.8050$$

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 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	14,430,000	0.90	12,990,000
② 収益価格	—		7,110,000
③調整後の価格	12,400,000		

イ 占有減価修正：長期賃借権を考慮した。

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
12,400,000	1.0	0.8	1.00		9,920,000

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

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

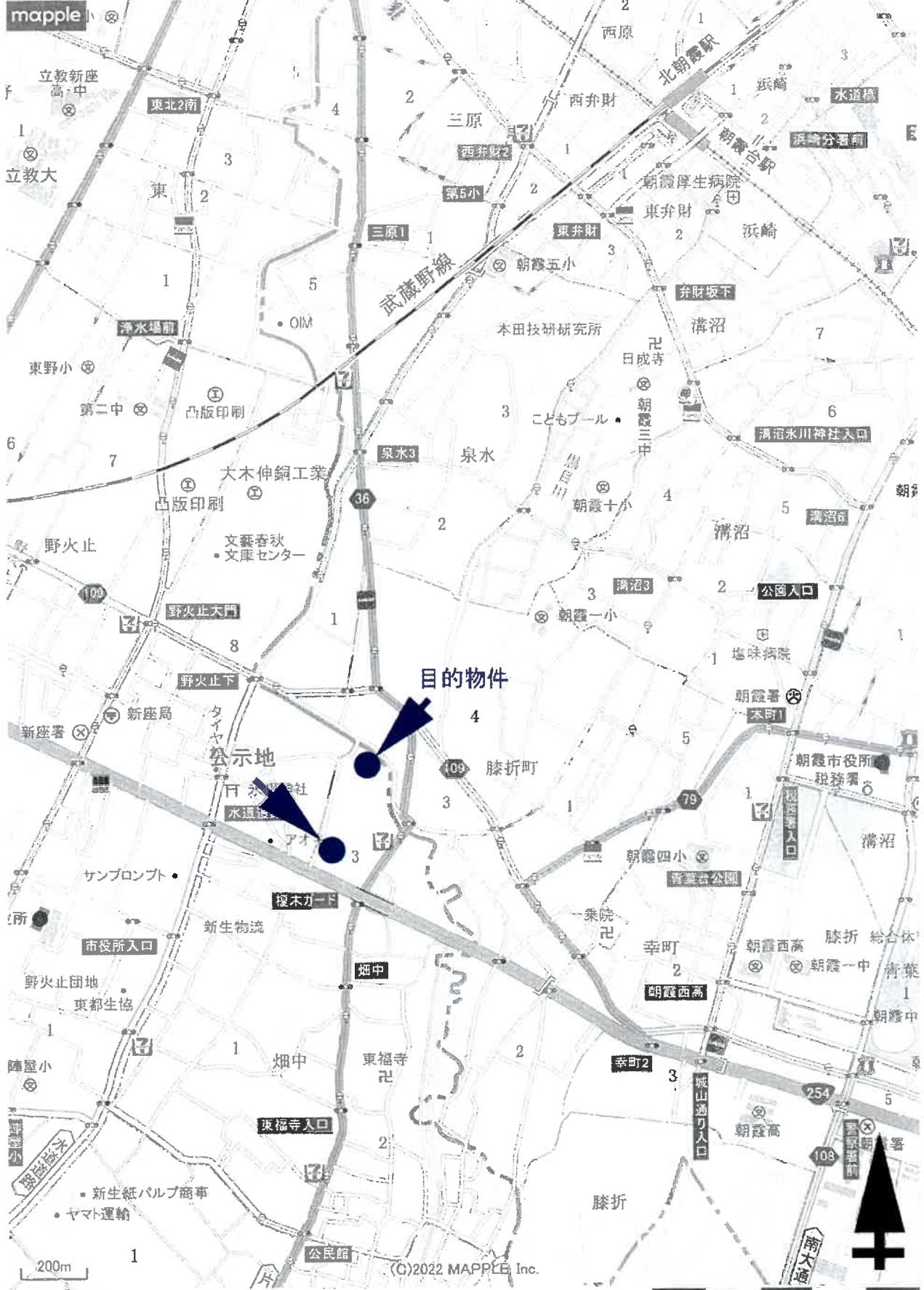
第6 参考価格資料

地価公示価格 (新座-7)
所 在 : 新座市畑中3丁目6331番10「畑中3-1-13」
価 格 : 153,000円/㎡
位 置 : 東武東上線「朝霞台」駅約2,600m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 169㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 南4.2m市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域(建蔽率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション、倉庫が混在する住宅地域

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

埼玉県朝霞市膝折町4丁目 付近

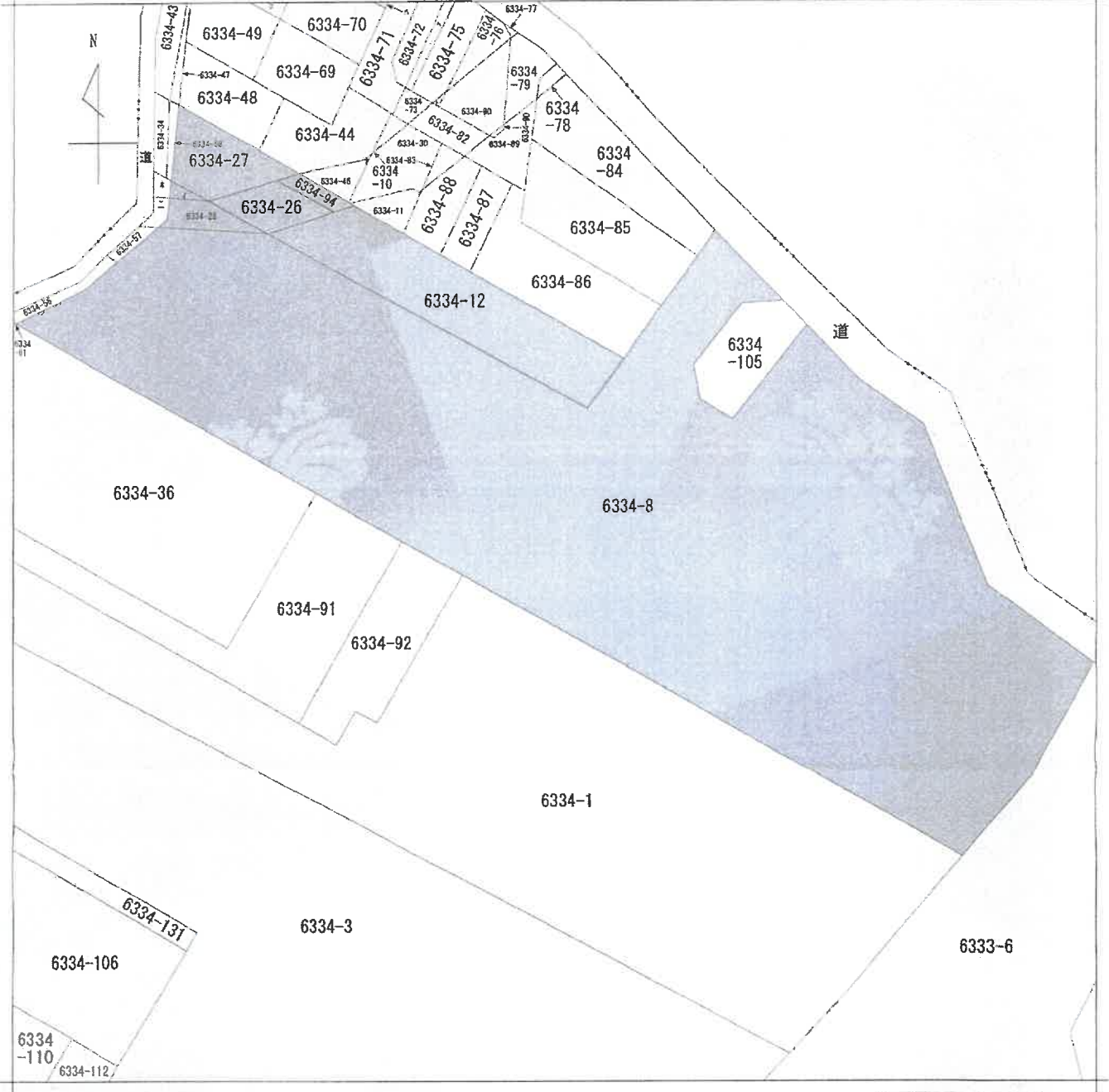


1 : 16,000 相当

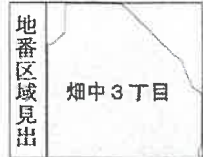
地図上の1センチは約160メートル
印刷中心は 東経 139度34分47秒 北緯 35度48分1秒

スーパーマッフルデジタル23
株式会社マッフル

イ 6334-29 ハ 6334-52 ニ 6334-60 ホ 6334-81
 ロ 6334-50 ニ 6334-59 ハ 6334-74 ニ 6334-45



(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。



請求部分	所在	新座市畑中三丁目			地番	6334番8		
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			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。

令和6年4月8日
 さいたま地方法務局志木出張所
 登記官



請求番号：22-6
 (1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成10年10月5日

0744342



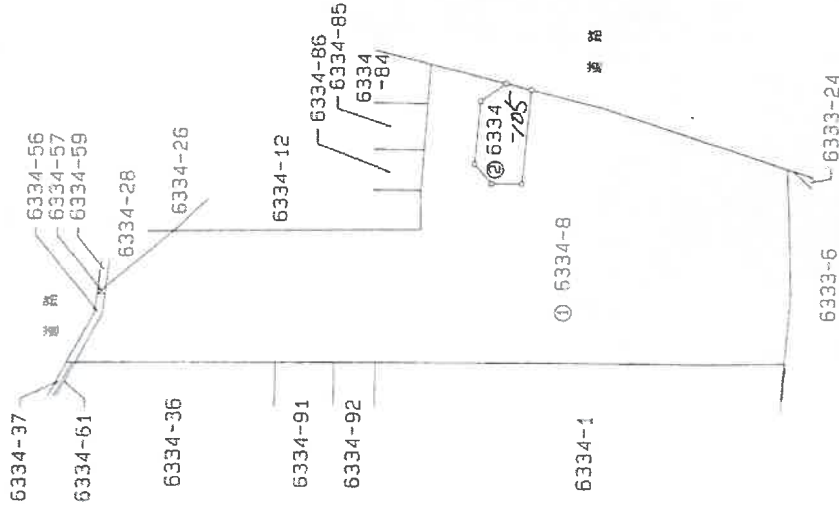
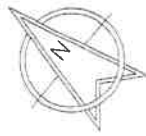
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年4月8日 さいたま地方裁判所 さいたま地方裁判所 登記官

登記官

土地所在図 地積測量書

① 6334-8
② 6334-05

土地の所在 新座市畑中三丁目



製作者

申請人

平成10年9月30日(作製)

縮尺 1/1000

(1/2)

請求番号：22-2

登記年月日：平成10年10月5日

074434J



測量図

① 6334-8
② 6334-105

地番

土地の所在
新座市畑中三丁目

面積表

地番	② 6334-105	高さ	面積
底辺	4.52		86.964800
19.24	5.41		104.089400
17.93	6.43		112.717900
9.85	2.16		21.276000
合計			325.047100
合計			162.52 ㎡

地番	① 6334-8	面積
公簿	162.5235500	残積
4870.28479		4707.7612440
	地積	4707.76 ㎡

③ 6334-8

作製者

申請人

平成10年9月30日(作製)

縮尺 1/250

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4月8日 さいたま市地方法務局赤木出張所 登記官

A3をA4に縮小

(2/2)

請求番号：22-2

登記年月日：昭和55年8月15日

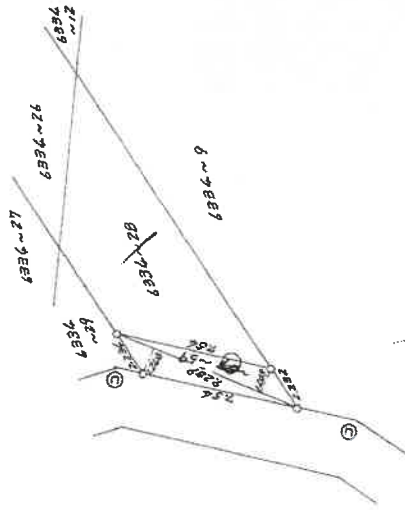
0744314

地積測量図

地番 6334~59

土地の所在 新座市畑中3丁目

S55.8.15



6334~59 (1226 + 1229) x 9.289 = 23,196.53
1/2 11,597.265 M²

6334~28 110.63 M² - 11,597.265 M² = 51,402.683 M²

凡例	① 境界線の概算	② 境界線の概算	③ 境界線の概算	④ 境界線の概算
例	①	②	③	④
作者	[Redacted]			
申請人	[Redacted]			
縮尺	1/250			

昭和55年4月25日作製

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4月8日 さいたま地方法務局雲米出張所 登記官



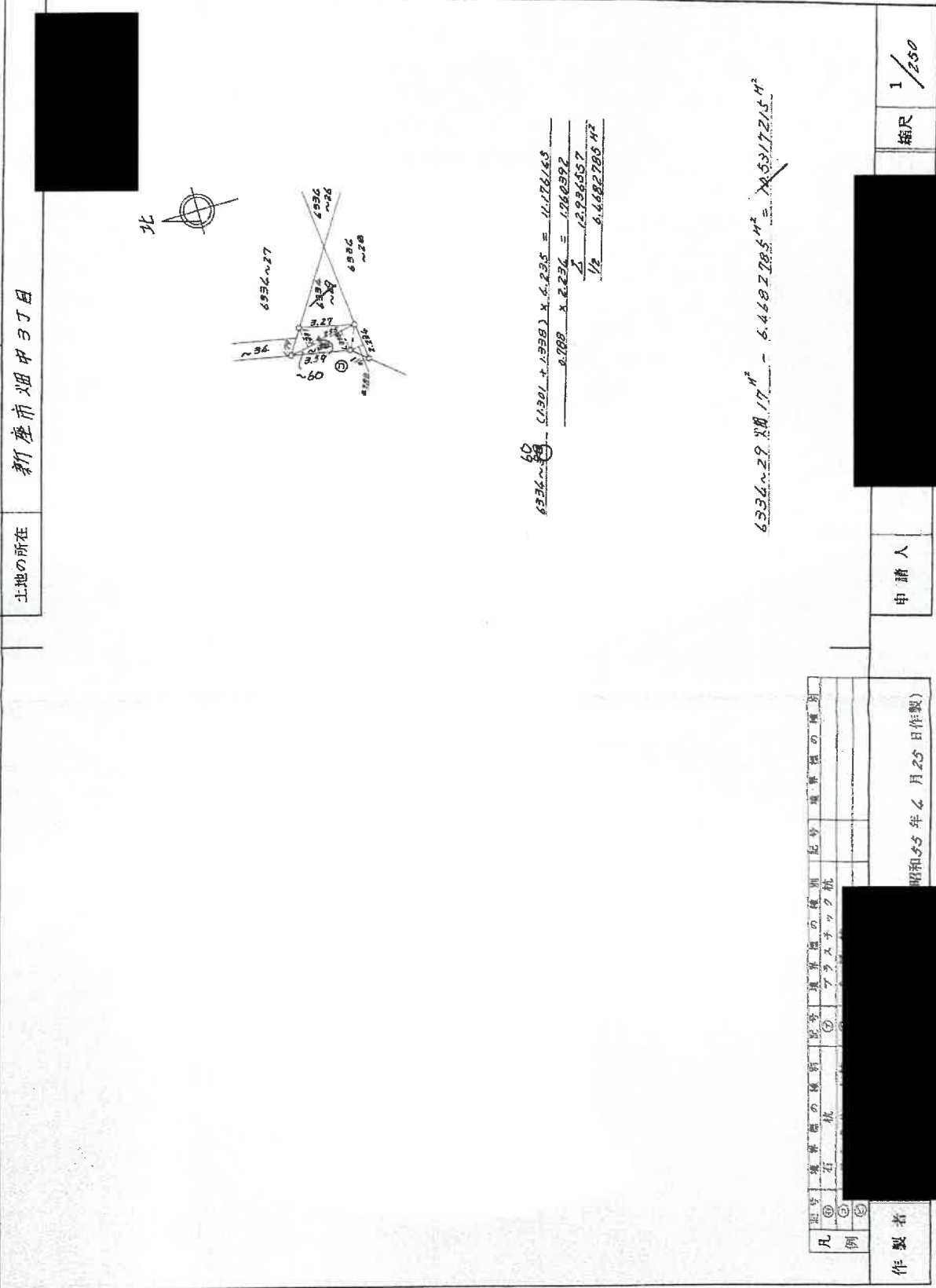
請求番号：22-4

登記年月日：昭和55年8月15日

0744315

地積測量図
55.8.15

地番 6334~66
土地の所在 新座市畑中3丁目



$$\begin{aligned}
 &6334 \sim 66 - (1.301 + 1.335) \times 6.235 = 11.176643 \\
 &0.768 \times 6.236 = 4.790992 \\
 &\frac{1}{2} \times 12.967637 \\
 &\frac{1}{2} \times 6.483785 \text{ M}^2
 \end{aligned}$$

$$6334 \sim 29 \times 17 \text{ M}^2 - 6.483785 \text{ M}^2 = 10.5317215 \text{ M}^2$$

凡例	境界線の種類 ① 石 ② 杭 ③ 境界線の種類 ④ 境界線の種類 ⑤ 境界線の種類	境界線の種類 ⑥ プラスチック杭	記号	境界線の種類 ⑦ 境界線の種類
作製者	昭和55年4月25日作製			
申請人	[Redacted]			
縮尺	1/250			

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4月8日 さいたま地方公務局草木出張所

登記官

A3をA4に縮小

請求番号：22-5

