

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 5月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 6月 4日から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7月 2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 6月23日 午前 9時10分から 令和 7年 6月27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 5月20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 新座市栗原一丁目 1185番地1
建物の名称 コスモステージひばりヶ丘アミュージア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1185番1の313
建物の名称 313
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 77.13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 新座市栗原一丁目1185番1
地 目 宅地
地 積 6965.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1319283分の8096



物件明細書

令和 7年 3月 6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】

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 1185番地1

建物の名称 コスモステージひばりヶ丘アミュージア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1185番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 77.13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 新座市栗原一丁目1185番1

地 目 宅地

地 積 6965.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1319283分の8096



令和 6年(ケ)第 300号
令和 6年11月 8日受理
令和 6年12月 3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 1185番地1

建物の名称 コスモステージひばりヶ丘アミュージア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1185番1の313

建物の名称 313

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 77.13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 新座市栗原一丁目1185番1

地 目 宅地

地 積 6965.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1319283分の8096



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6番19-313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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している <input 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 10,400円 修繕積立金 16,100円 自転車置場使用料 1,100円 町会費 200円 円	令和 6年11月14日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年9月分～6年11月分 計 392,400円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計 32,951円
管理費等照会先	大和ライフネクスト株式会社	
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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) <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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物内の柱や壁の一部には猫に因るものと認められる損傷（引っ掻き疵）が多数認められ、その一部は写真④のとおりである。
またドアの一部には写真⑤のとおり損傷（穴）が認められた。
- 2 本件土地に隣接する地番1185番5の目的外土地は新座市が、同番6の目的外土地は埼玉県がそれぞれ所有する土地であり、いずれも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
■債務者兼所有者	<p>本件建物は私が家族（夫，長男，長女）と共に居宅として使用しています。 以前猫を飼っていた時の猫の引っ掻き傷が，同建物の柱や壁にあります。 現在猫は飼っていません。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

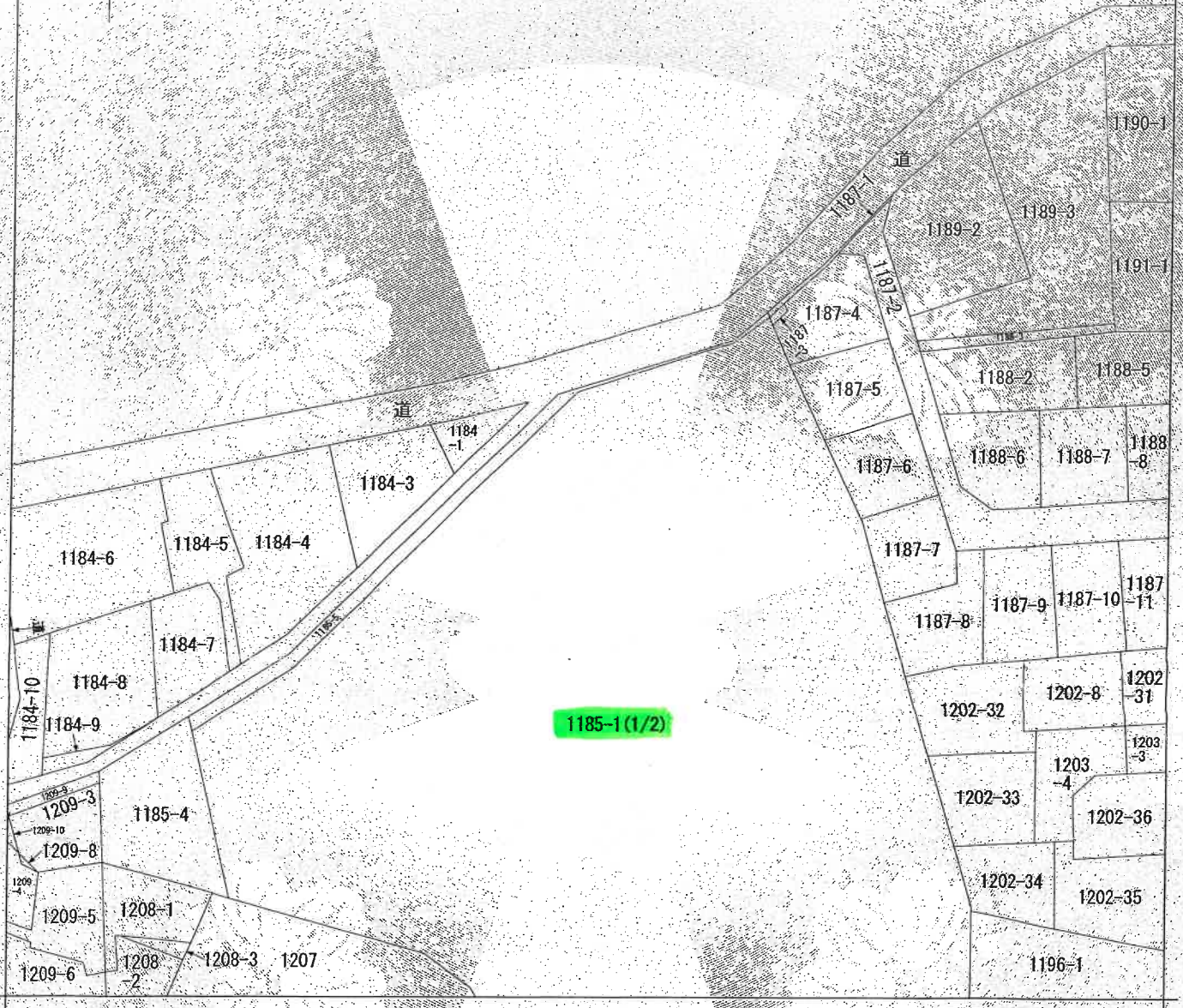
- 本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ、目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

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

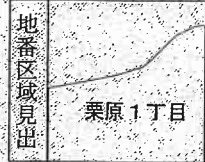
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月12日(火) 9:55-10:15	目的物件所在地	目的物件特定, 債務者兼所有者と面談, 現況調査現況調査日時調整
6年11月13日(水) 15:44-15:55	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年11月21日(木) 9:55-10:25	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年11月28日(木) 16:25-16:35	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 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



1185-1(1/2)

(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	1185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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和6年9月17日

東京法務局中野出張所

登記官

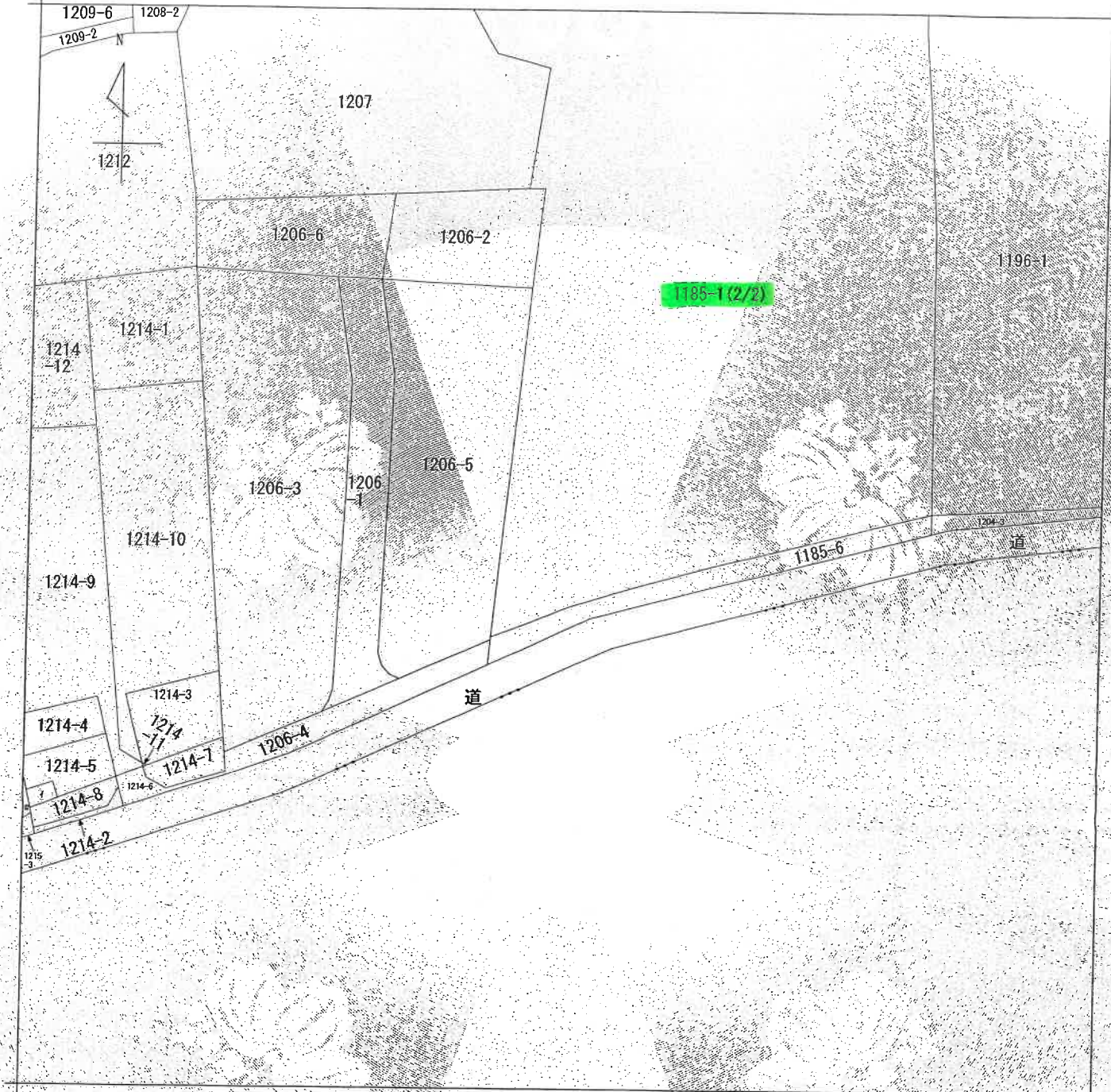
請求番号: 12-1

(1/2)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

1214-13
1215-1



(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 新座市栗原一丁目		地番	1185番1	
出方尺	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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和6年9月17日

東京法務局中野出張所

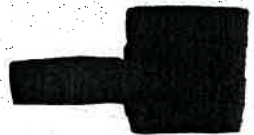
登記官

請求番号：12-1

(2/2)

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小



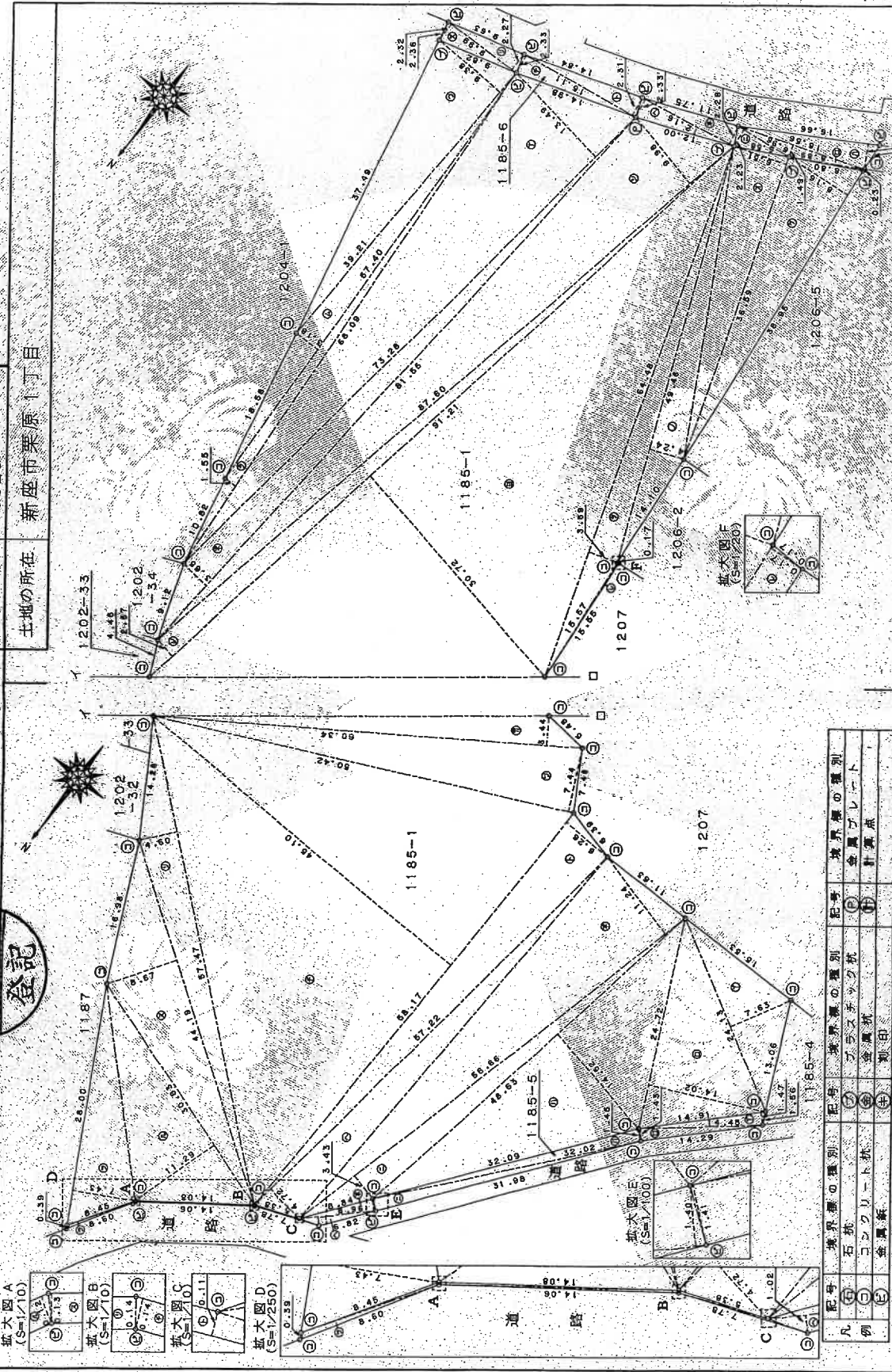
登記年月日：平成15年4月10日

土地積測量図

地番 1185番1、1185番5
1185番6

土地の所在 新座市栗原1丁目

0126572



15.4.10 登記

拡大図A (S=1/10)	拡大図B (S=1/10)	拡大図C (S=1/10)	拡大図D (S=1/250)



A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石積	①	ブラスチック板	②	金属プレート
②	コンクリート板	③	金属板	④	計測点
③	金属板	⑤	刻印		

作製者 土地家産調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成15年3月25日作製)

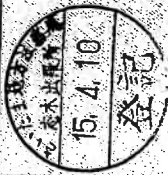
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方務局土木出張所管轄)
令和6年9月17日 東京法務局中野出張所

登記官

(9枚目)

登記年月日：平成15年4月10日

0126573



地積測量図

地番 1185番1 185番5
1185番6

土地の所在 新座市栗原1丁目

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	14.9	1.47	21.9177
ロ	14.45	1.43	20.6635
ハ	32.09	1.45	46.5305
ニ	32.02	1.41	45.1482
ホ	8.35	1.40	12.5440
ヘ	8.36	1.02	9.1392
ト	7.78	0.11	0.8558
チ	5.26	0.14	0.7532
リ	14.07	0.14	1.9698
ヌ	14.08	0.13	1.8304
ル	8.45	0.12	1.0140
ヲ	8.50	0.33	2.8380
倍面積			165.2043
倍面積			82.60215
地積			62.60 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	8.89	0.21	1.8669
ロ	15.56	1.48	23.1844
ハ	16.66	2.96	49.1470
ニ	6.96	2.23	15.5208
ホ	2.15	2.29	27.7248
ヘ	2.15	2.33	28.4328
ト	5.11	2.31	34.9041
チ	5.99	2.33	35.2063
リ	9.99	2.27	22.6773
ヌ	9.99	2.32	23.1768
倍面積			261.7412
倍面積			130.87060
地積			130.87 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
イ	24.13	7.63	184.1119
ロ	24.72	4.02	346.5744
ハ	48.63	4.52	706.1076
ニ	56.66	3.43	194.3429
ホ	57.22	4.72	635.8584
ト	58.17	6.26	354.1442
チ	57.47	4.60	262.4670
リ	44.19	8.67	383.1273
ヌ	30.83	11.29	348.0707
ヲ	28.00	7.43	208.0400
ヅ	50.42	7.44	375.1248
カ	50.34	3.44	173.1696
キ	91.21	30.72	2801.9712
ク	64.48	3.59	231.4832
ケ	15.57	0.17	2.6469
コ	91.21	2.57	234.4097
サ	87.60	9.98	874.2480
シ	81.65	3.66	297.6575
ス	73.28	13.49	988.5472
セ	68.09	1.56	105.6395
ソ	57.40	3.18	182.5320
タ	39.21	9.38	367.7898
チ	45.45	4.24	209.7104
ツ	38.95	6.51	258.2009
テ	38.95	8.16	317.8320
倍面積			13930.1484
倍面積			6965.07420
地積			5965.07 ㎡

(記載紙)

縮尺 1/

申請人

(平成15年3月25日作成)

土地家屋調査士

作製者

(2/2)

請求番号：12-2

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

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長大出肇所蔵)
令和6年9月17日 東京法務局中野出張所 登記官



①



②



③



4



5

令和6年(ケ)第300号
令和6年11月21日 現地調査
令和6年12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 1185番地1
建物の名称 コスモステージひばりヶ丘アミュージア

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1185番1の313
建物の名称 313
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 3階部分 77.13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 新座市栗原一丁目1185番1
地 目 宅地
地 積 6965.07平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1319283分の8096



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金15,470,000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>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
物件 番号	特 記 事 項		
	<p>下記本件土地上建物又は本件一棟の建物内の専有部分に規約設定共用部分の登記がある。</p> <p>家屋番号：1185番1の120（種類：駐輪場）</p> <p>家屋番号：1185番1の121（種類：駐輪場）</p> <p>家屋番号：1185番1の122（種類：集会室）</p> <p>家屋番号：1185番1の123（種類：集会室）</p> <p>家屋番号：1185番1の124（種類：ゴミ置場）</p> <p>家屋番号：1185番1の1（種類：ゴミ置場）</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「ひばりヶ丘」駅の北方約1,170m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中高層マンションが多い県道沿いの地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	6,965.07㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	南約11.6~14.8m舗装県道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面 北西約3.4~4.7m舗装市道(建築基準法上の道路)にはほぼ等高接面	
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	上記北西側市道の一部は建築基準法第42条2項道路であるが、本件土地は後退済みである。 高度地区は平成19年1月4日に都市計画決定されている。既存不適格の建築物は市長の許可を得て、同一の用途に限り現在の高さを限度として建替えができる。 建築計画概要書によれば、本件一棟の建物の容積率不算入部分を除いた延べ面積は13,868.78㎡である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	コスモステージひばりヶ丘アミュージア
建物の用途	共同住宅 (総戸数164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15年4月9日新築 経過年数 : 約22年 経済的残存耐用年数 : 約28年
構造	鉄筋コンクリート造、9階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り その他 :
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、バイク置場、宅配ボックス、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 : コスモステージひばりヶ丘アミュージア管理組合 管理会社 : 大和ライフネクスト株式会社 管理形態 : 日勤管理 (委託)
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：3階 主要開口部の方位：東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	4LDK バルコニーあり
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	劣る
管 理 費 等	管 理 費：10,400円（月額） 修繕積立金：16,100円（月額） 滞 納 額：あり（令和6年11月14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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	和室の床の畳に染みや汚れが目立っているほか、内壁のクロスに猫によるものと思われる引っ掻き痕が多く見られる。扉に穴が開いている箇所や落書きがある箇所がある。

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 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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	77.13	0.50	12,730,000

※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22年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-10%

(計算式) $28 / (22 + 28) \times (1 - 0.1)$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
206,000	0.97	6,965.07	1.0	8,096 / 1,319,283	8,540,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-19

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 189,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/92 & \div & 206,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件及び交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：形状、二方路等を考慮した。

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
12,730,000	8,540,000	1.2	0.96	24,500,000

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：7階東向き中間部屋を標準とし、階層別(3/9階)・位置別(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もので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	(6.4 %) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,641,204 (13.6 %)	円 892,700	% 6.9	円 12,549,551		円 10,418,637 (86.4 %)	円 12,060,000 (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

$$1 \div (1 + 6.4 \%)^3 = 0.8302$$

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	24,500,000	1.00	24,500,000
② 収益価格	——		12,060,000
③ 調整後の価格	23,260,000		

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) 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
23,260,000	1.0	0.7	0.95		15,470,000

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：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

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-19)
所 在 : 新座市栗原2丁目347番21外「栗原2-4-40」
価 格 : 189,000円/m²
位 置 : 西武池袋線「ひばりヶ丘」駅約1,500m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 100m²
供給処理施設 : 水道・ガス・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

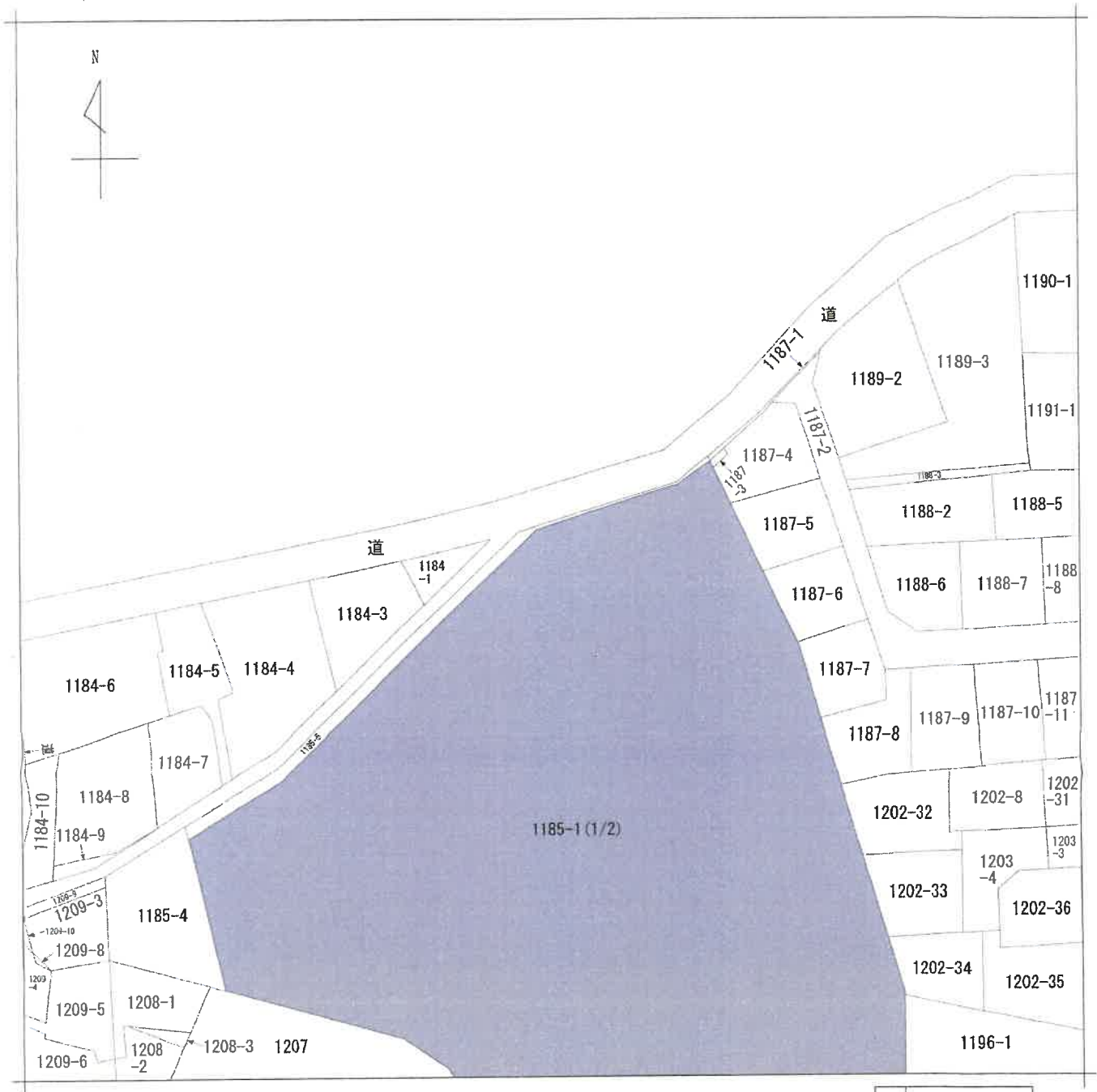
埼玉県新座市栗原1丁目 付近



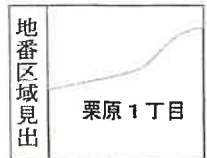
1 : 15,000 相当

地図上の1センチは約150メートル
印刷中心は 東経 139度32分49秒 北緯 35度45分43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	新座市栗原一丁目		地番	1185番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 座番記号	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)	補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和6年9月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/2)



A3をA4に縮小



(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。

地番区域見出
栗原1丁目

請求部	所在	新座市栗原一丁目		地番	1185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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和47年7月		備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)
令和6年9月17日
東京法務局中野出張所
登記官



請求番号：12-1
(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年4月10日

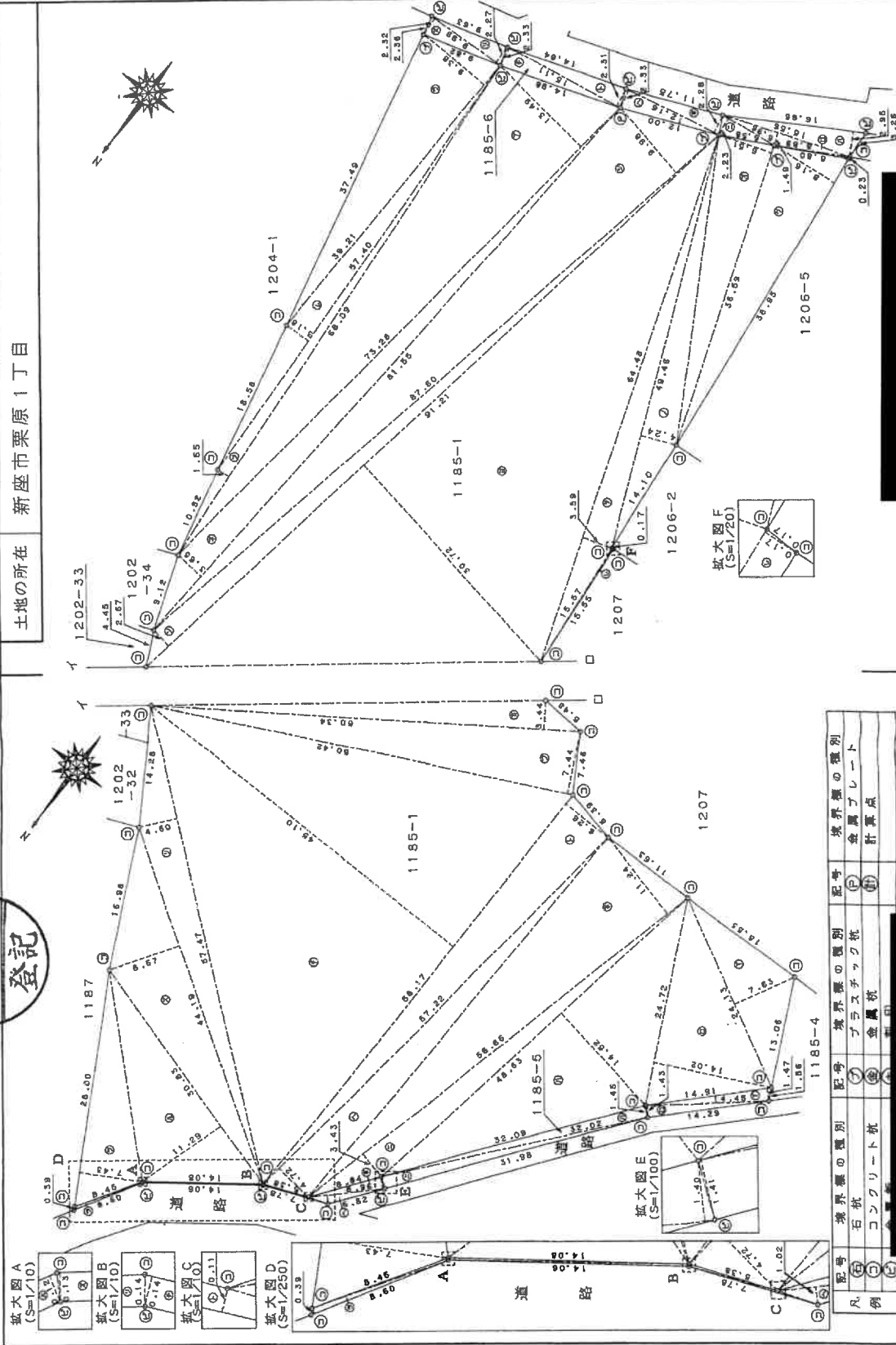
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所 民事部 第10部 第100号 平成15年4月10日)

令和6年9月17日 東京法務局中野出張所 登記官

土地積測量図

地番 1185番1、1185番5
1185番6
土地の所在 新座市栗原1丁目

0126572



登記
15.4.10
土木出張所

拡大図A (S=1/10)	拡大図B (S=1/10)	拡大図C (S=1/10)	拡大図D (S=1/250)
------------------	------------------	------------------	-------------------

拡大図E (S=1/100)	拡大図F (S=1/20)
-------------------	------------------

記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
A	石杭	⑦	プラスチック杭
B	コンクリート杭	⑧	金属杭
C		⑨	計算点

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

製作者 [Redacted]

(平成15年3月25日作製)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年4月10日

0126573



地積測量図

1185番1、1185番5
1185番6

土地の所在
新座市栗原1丁目

地番 符号	1185番5 底辺	高さ	倍面積
イ	14.91	1.47	21.9177
ロ	14.45	1.43	20.6635
ハ	32.09	1.46	46.5305
ニ	32.02	1.41	45.1482
ホ	8.96	1.40	12.5440
ヘ	8.96	1.02	9.1392
ト	7.78	0.11	0.8558
チ	5.38	0.14	0.7532
リ	14.07	0.14	1.9698
ヌ	14.08	0.13	1.8304
ル	8.45	0.12	1.0140
ヲ	8.60	0.33	2.8360
倍面積			165.2043
面積			82.60215
地積			82.60 m ²

地番 符号	1185番6 底辺	高さ	倍面積
イ	8.89	0.21	1.8669
ロ	15.56	1.49	23.1844
ハ	16.66	2.96	49.1470
ニ	6.96	2.23	15.5208
ホ	12.16	2.28	27.7248
ヘ	12.16	2.33	28.3328
ト	15.11	2.31	34.9041
チ	15.11	2.33	35.2063
リ	9.99	2.27	22.6773
ヌ	9.99	2.32	23.1768
倍面積			261.7412
面積			130.87060
地積			130.87 m ²

地番 符号	1185番1 底辺	高さ	倍面積
イ	24.13	7.63	184.1119
ロ	24.72	14.02	346.5744
ハ	48.63	14.52	706.1076
ニ	56.66	3.43	194.3438
ホ	56.66	11.24	636.8584
ヘ	57.22	4.72	270.0784
ト	58.17	6.26	364.1442
チ	58.17	45.10	2623.4870
リ	57.47	4.60	264.3620
ヌ	44.19	8.67	383.1273
ル	30.83	11.29	348.0707
ヲ	28.00	7.43	208.0400
ヅ	50.42	7.44	375.1248
ヅ	50.34	3.44	173.1696
ヨ	91.21	30.72	2801.9712
ヅ	64.48	3.59	231.4832
レ	15.57	0.17	2.6469
ヨ	91.21	2.57	234.4097
ヅ	87.60	9.98	874.2480
ヅ	81.55	3.65	297.6575
ヲ	73.28	13.49	988.5472
ヅ	68.09	1.55	105.5395
ハ	57.40	3.18	182.5320
ヲ	39.21	9.38	367.7898
ヲ	49.46	4.24	209.7104
ヲ	36.59	6.51	238.2009
ヲ	38.95	8.16	317.8320
倍面積			13930.1484
面積			6965.07420
地積			6965.07 m ²

(長縮率)

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管轄)
令和6年9月17日 東京法務局中野出張所 登記官

製作者

申請人

縮尺 1/

平成15年3月25日(作製)

(2/2)

請求番号：12-2

A3をA4に縮小

登記年月日：平成15年5月2日

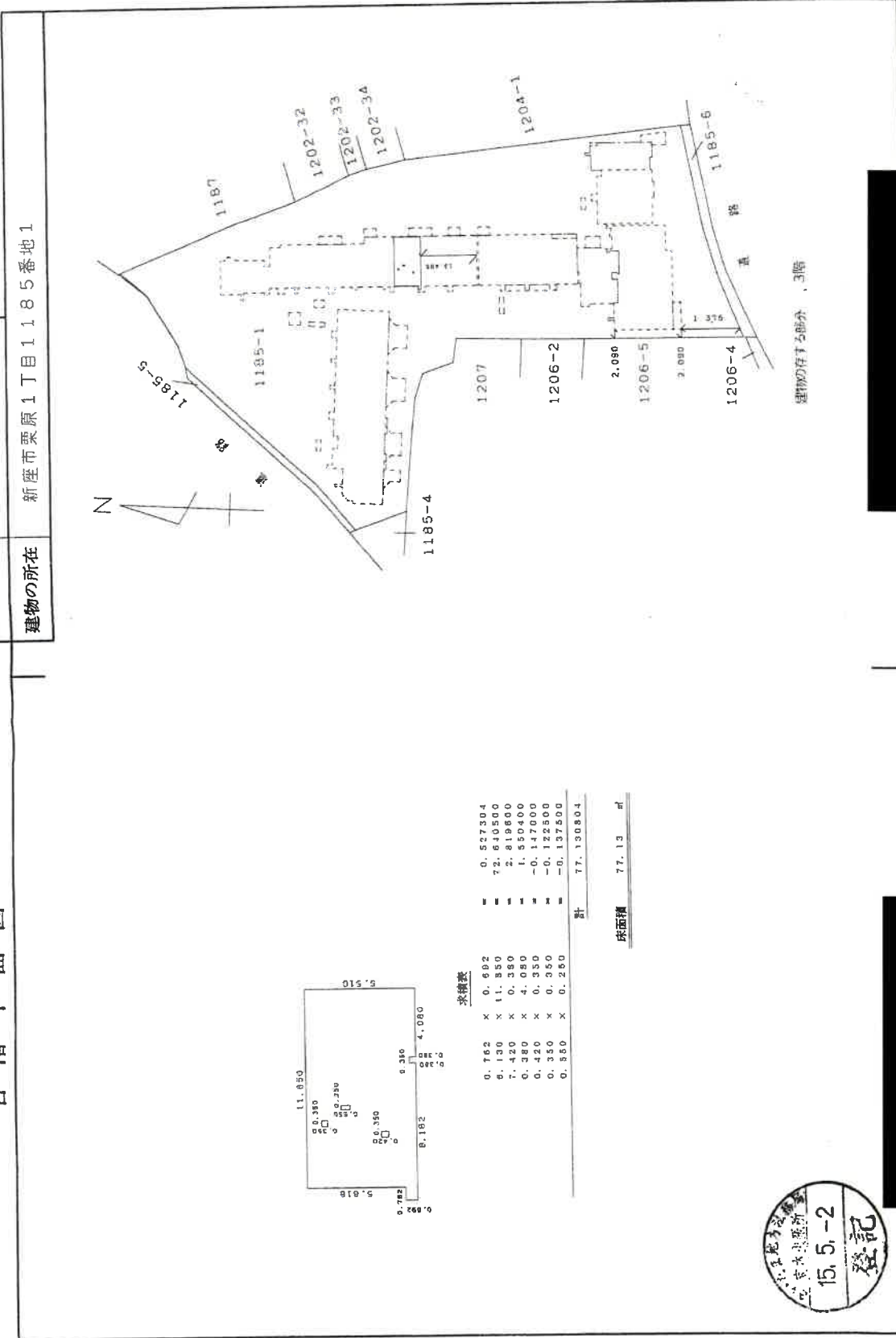
1116484

各階平面図

家屋番号
栗原1丁目1185番1の313

建物の所在
新庄市栗原1丁目1185番地1

建物図面



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/1000
-----	----------	-----	-----------

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。
 (さいたま地方庁登記部 登記部 管理)
 令和6年9月17日 東京法務局 中野出張所 登記官

A3をA4に縮小

請求番号：12-3