

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11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 8日 午前 9時10分から 令和 7年12月12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11月 4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 1196 番地 1

建物の名称 レーベンハイムひばりヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1196 番 1 の 105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 61.34 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 1196 番 1

地 目 宅地

地 積 3295.40 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 64 万 3242 分の 6462



物 件 明 細 書

令和 7年 9月24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

【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 1196番地1

建物の名称 レーベンハイムひばりヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1196番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.34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1196番1

地 目 宅地

地 積 3295.40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 64万3242分の6462



令和 7年(ケ)第 139号
令和 7年 6月19日受理
令和 7年 8月12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 1196番地1

建物の名称 レーベンハイムひばりヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1196番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.34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1196番1

地 目 宅地

地 積 3295.40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 64万3242分の6462



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16-105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動産類を置いて空家の状態で占有している ☐ 「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 11,160円 修繕積立金 19,550円 インターネット利用料 1,430円 町内会費1年分 2,400円 円	令和 7 年 6 月 2 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年12月分～7年6月分 計 2 2 7, 3 8 0 円 ☒ 遅延損害金がある 計 1 0, 4 5 5 円
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	別紙その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (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	☒ 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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物を含む一棟の建物の出入口は、同一棟の建物の2階に位置し、本件建物の105号室は同出入口の階下に位置する。
- 2 本件土地に隣接する地番1204番3の目的外土地は、埼玉県が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。
- 3 本件土地上には家屋番号1196番1の2（ゴミ置場）、1196番1の3（電気室）の各規約設定共用部分の建物がある。

(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
■管理人	本件建物には所有者が居住していましたが、夜逃げのように居なくなりました。
■株式会社レーベンコミュニティ担当者	本件建物の管理費等の滞納額227,380円には町内会費の1年分の滞納額2,400円が含まれています。 同町内会費は年額で徴収しており、令和7年は5月に請求しています。 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

- 本件建物は電気の供給が停止されており、同建物内及びテラスには何点かの動産類（エアコン、ソファ、椅子、子供用自転車など）が存在するが、占有を示すものは何も存在せず、同建物集合ポスト内には所有者宛ての郵便物が数通存在した。

以上の現況及び関係人の陳述から目的物件の占有関係については本報告書記載のとおり認めた。

以上

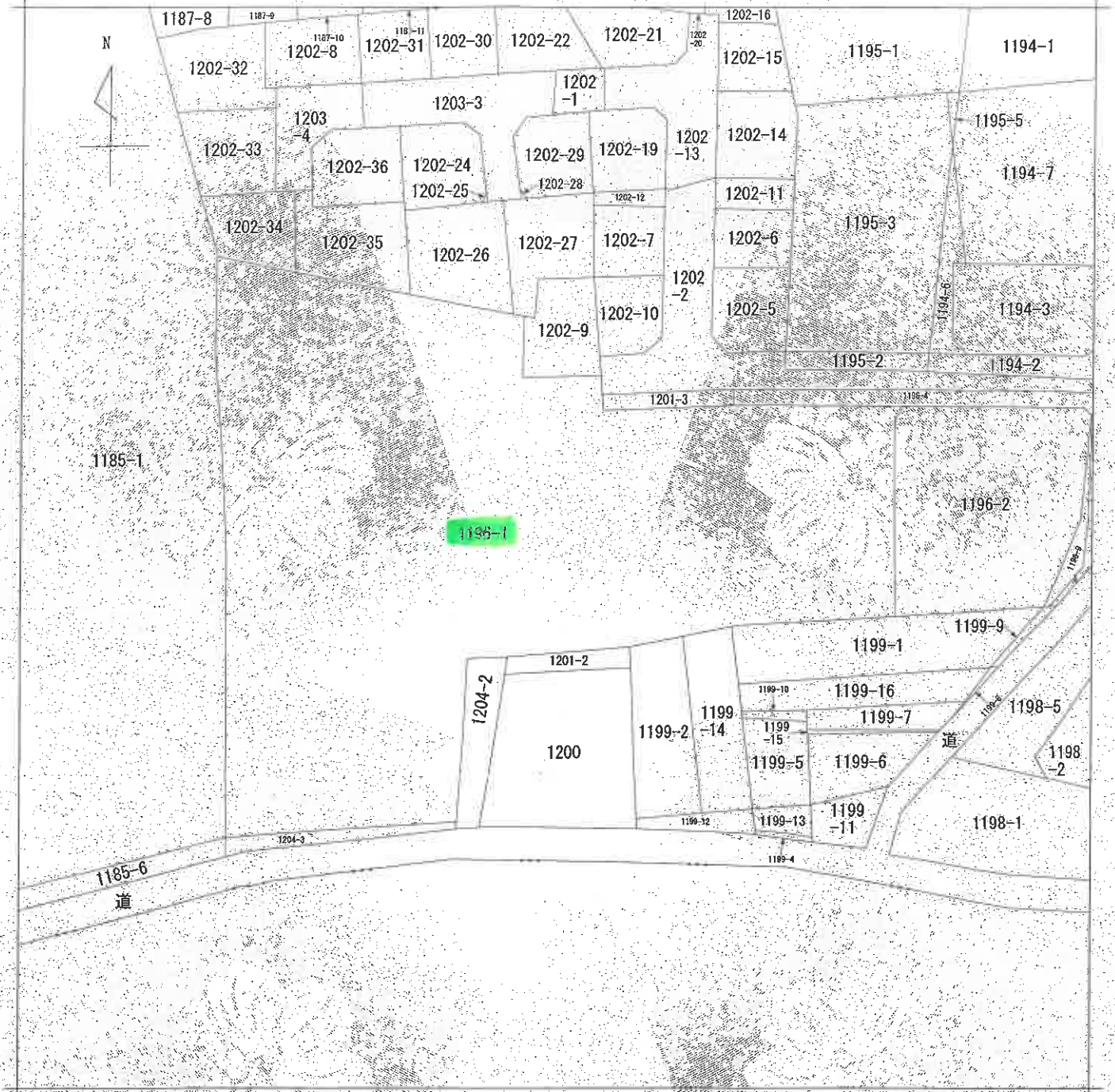
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月24日(火) 17:35-17:50	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
7年6月27日(金) 11:31-11:41	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7年7月29日(火) 15:45-16:26	目的物件所在地	管理人から聴取, 立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年8月8日(金) 16:15-16:30	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
年 月 日 () : - :		
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 7年 7月29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 1187-12
ロ 1196-6

ハ 1196-7



(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	新座市栗原一丁目			地番	1196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	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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年4月30日

東京法務局

請求番号: 4-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年10月21日

0126614



地積測量図

1196-1

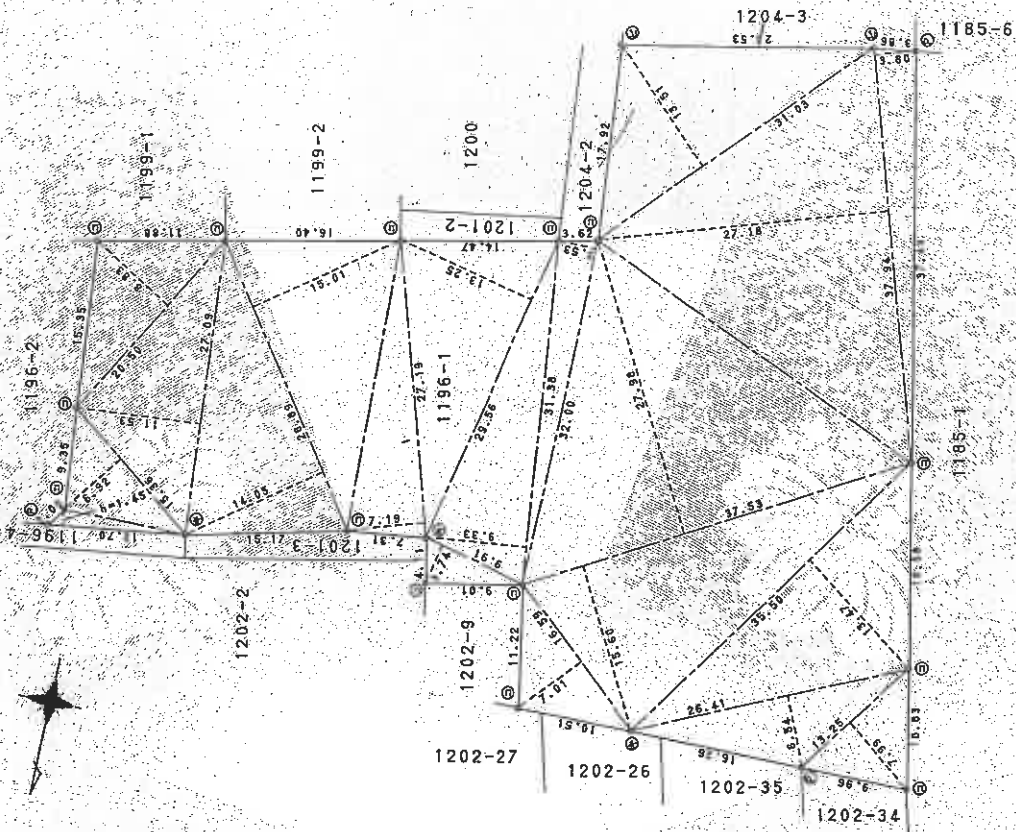
地番

土地の所在
新座市栗原一丁目

面積計算表

地番	面積	割合	面積
13.25	7.39	1.5	667500
26.41	16.54	1.5	172721400
35.50	13.47	1.5	478185000
37.53	15.60	1.5	585458000
37.53	27.98	1.5	1050089400
32.00	3.53	1.5	112960000
31.38	9.33	1.5	292775400
29.56	13.25	1.5	391670000
27.19	7.19	1.5	195436100
28.89	15.01	1.5	433638900
28.89	14.05	1.5	405904500
27.09	11.53	1.5	312347700
15.36	6.92	1.5	106291200
12.70	1.45	1.5	18415000
20.50	8.83	1.5	181015000
9.91	3.74	1.5	37063400
37.94	27.18	1.5	1031209200
37.94	3.80	1.5	144172000
31.03	13.51	1.5	419215300
16.59	7.01	1.5	116295900
合計			6590800900
合計			32954004500

A3判をA4判に縮小



作製者

土地測量士

(埼玉土地測量士会)

(平成16年10月5日作製)

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。
(さいたま地方裁判所民事部)

令和7年4月30日

東京地方法院

登記官

(8枚目)

登記年月日：平成18年3月16日

令和7年4月30日

東京法務局

登記号

(9 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志木出張所管轄)

1117169

各階平面図

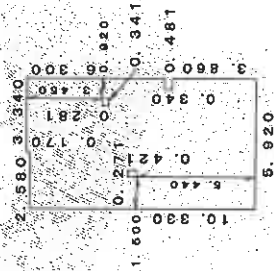
家屋番号

栗原一丁目1196番
1の106

建物各階平面図

G2-105

建物の所在
新座市栗原一丁目1196番地1

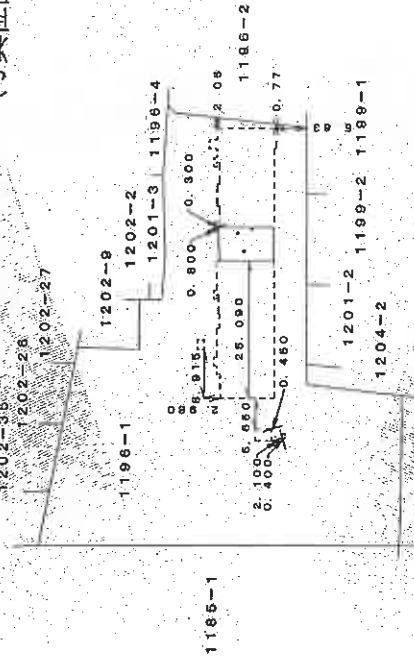


求積表

3.340	×	0.170	=	0.567800
5.438	×	10.330	=	56.184870
0.481	×	6.130	=	2.948530
0.481	×	3.860	=	1.856660
0.341	×	0.281	=	0.095821
0.271	×	0.421	=	0.114091
			計	61.347948

床面積 61.34 m²

(写真位置○)



建物の存する部分 1階



作製者

士田誠志士
家屋

18年3月1日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会印)

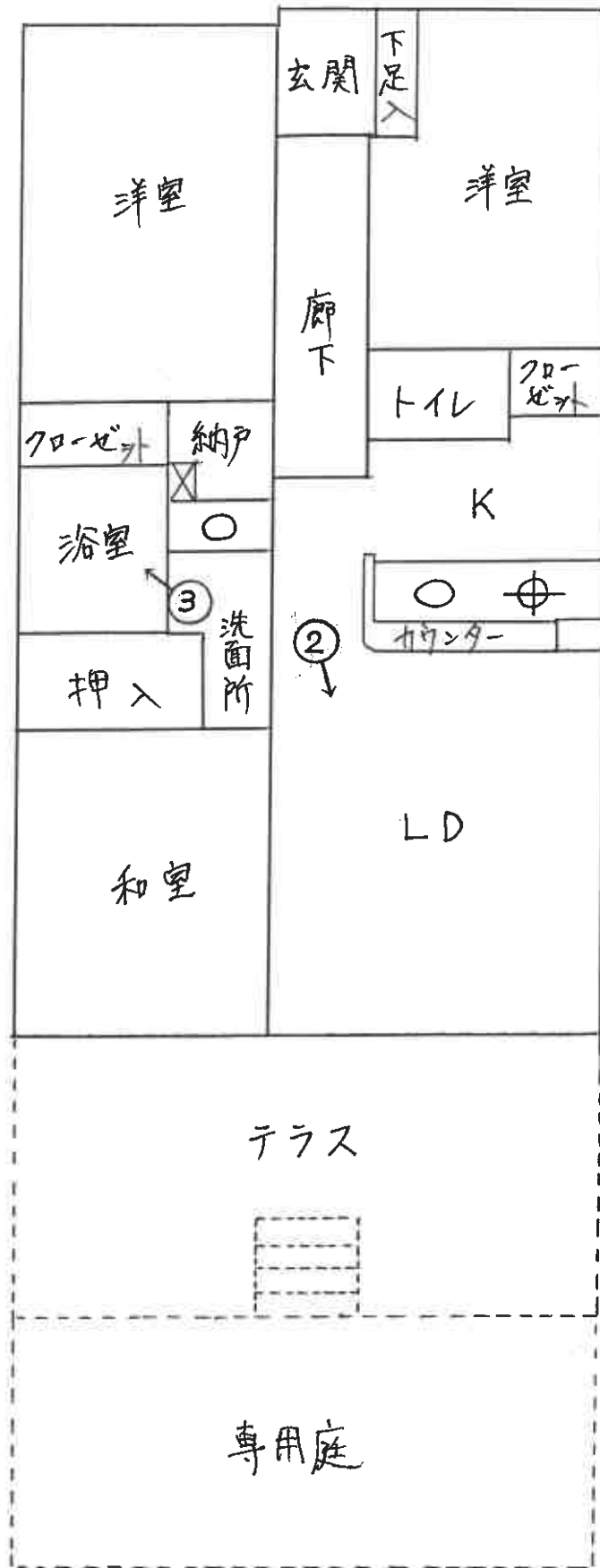
請求番号：4-3

A3判をA4判に縮小

建物見取図



(写真位置♂)



(10 枚目)

本件建物を含む一棟の建物



①



②



③

(11 枚目)

令和 7 年（ケ）第 139 号
令和 7 年 7 月 29 日 現地調査
令和 7 年 8 月 28 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 1196番地1

建物の名称 レーベンハイムひばりヶ丘

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 栗原一丁目 1196番1の105

建物の名称 105

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 61.34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1196番1

地 目 宅地

地 積 3295.40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 64万3242分の6462



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 3 , 9 3 0 , 0 0 0 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 5 8 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	(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	
物件 番号	特 記 事 項		
	下記本件土地上建物に下記規約設定共用部分の登記がある。 家屋番号：1196番1の2（種類：ゴミ置場） 家屋番号：1196番1の3（種類：電気室）		

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1,200m(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	3,295.40㎡ 不整形 平坦
接面道路の状況	南約14.8m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約6m舗装私道(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	北側私道は建築基準法第42条1項5号の道路であるが、本件土地内に設置されたフェンスや生垣により、当該道路から本件土地への出入りは困難な造りとなっている。 高度地区は平成19年1月4日に都市計画決定されたものである。高度地区の決定時点で制限高さを超える建築物は、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。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レーベンハイムひばりヶ丘
建物の用途	共同住宅 (総戸数90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18年2月21日新築 経過年数：約20年 経済的残存耐用年数：約30年
構造	鉄筋コンクリート造、15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、宅配ロッカー、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：レーベンハイムひばりヶ丘管理組合 管理会社：(株)レーベンコミュニティ 管理形態：日勤管理 (委託)
管理の状況	良好
特記事項	本件一棟の建物は、登記上の1階部分が半地下となっており、エントランスは登記上の2階部分にある。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 1階 主要開口部の方位： 南向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK テラス、専用庭あり
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： 11,160 円（月額） 修繕積立金： 19,550 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年6月27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	所有者が動産類を置いて空き家の状態で利用している。
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 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	61.34	0.60	12,150,000

※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20年、経済的残存耐用年数約30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) $30 / (20 + 30) \times (1 - 0)$

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
214,000	0.90	3,295.40	1.0	6,462/643,242	6,380,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-19

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 194,000\text{円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/91 & \div & 214,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件及び交通接近条件が劣る。

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 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
12,150,000	6,380,000	1.3	0.95	22,880,000

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：8階南向き中間部屋を標準とし、階層別(1/15階)・位置別(南向き中間部屋)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		
			イ ÷ ウ × (1 - 0.03) (4.7 %)				
			エ	オ	カ		ア + カ
円	円	%	円		円	円	
1,902,211 (14.4 %)	695,980	5.2	12,982,704 円	0.8713	11,311,830 (85.6 %)	13,210,000 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

$$1 \div (1 + 4.7\%)^3 = 0.8713$$

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	22,880,000	1.00	22,880,000
② 収 益 価 格	———		13,210,000
③調整後の価格	20,950,000		

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
20,950,000	1.0	0.7	0.95		13,930,000

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：194,000円/㎡

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7年1月1日

地 積：100㎡

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

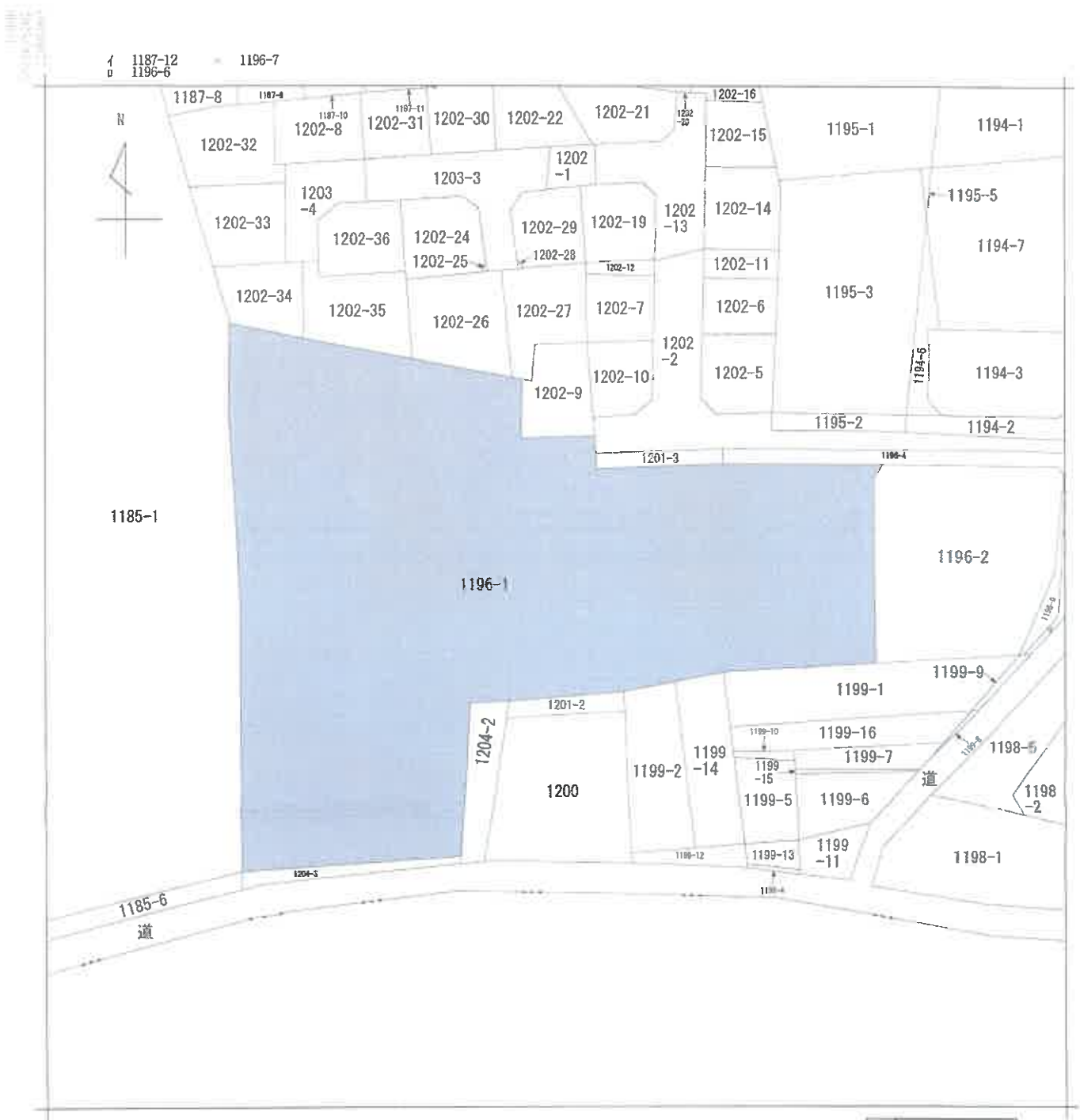
mepple



地図上の1センチは 約 140 メートル

印刷中心は 東経 139度32分45秒 北緯 35度45分38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。

地番区域見出し
栗原1丁目

請求部	所在	新座市栗原一丁目				地番	1196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		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。

(さいたま地方支務局志木出張所管轄)

令和7年4月30日
東京法務局

請求番号：4-1
(1/1)

登記官



A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成16年10月21日

0126614



地積測量図

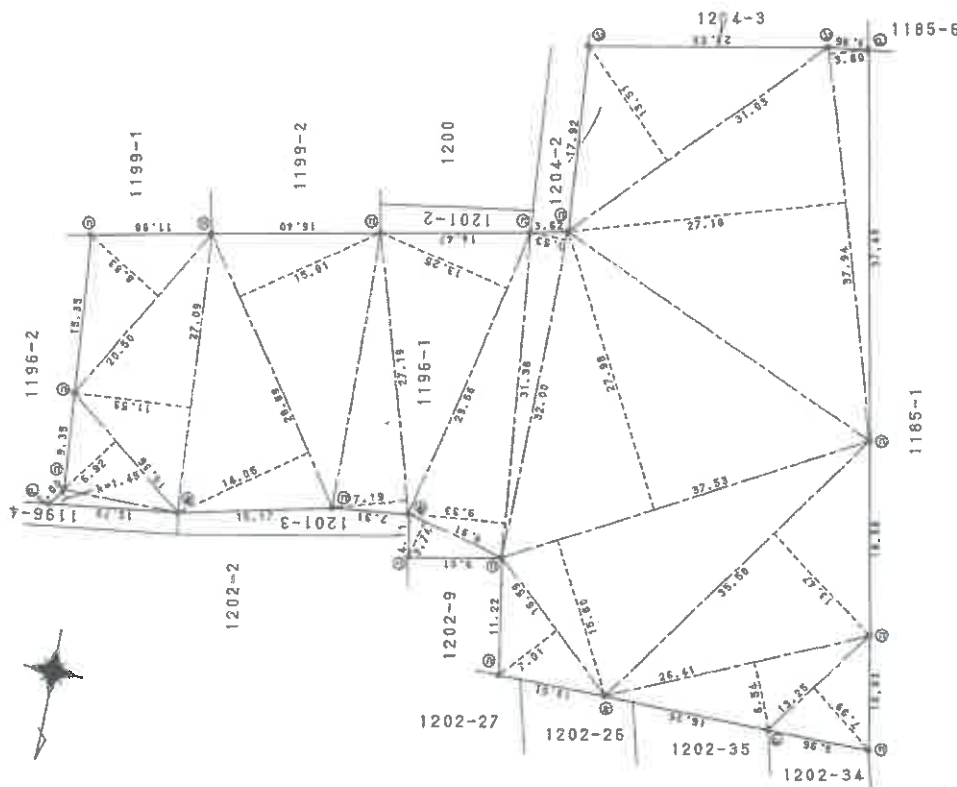
1196-1

地番

土地の所在
新座市新座一丁目

面積計算表

地番	面積	積算
1196-1	13.25	7.99
1196-2	26.41	5.94
1199-1	35.50	13.47
1199-2	37.53	15.60
1200	37.53	27.98
1201-1	32.00	3.53
1201-2	31.38	9.33
1201-3	29.55	13.25
1201-4	27.19	7.19
1202-1	28.83	15.01
1202-2	28.83	14.05
1202-3	27.09	11.53
1202-4	15.36	6.92
1202-5	12.70	1.45
1202-6	20.50	8.83
1202-7	9.91	3.74
1202-8	37.34	27.18
1202-9	37.34	3.80
1202-10	31.03	13.51
1202-11	16.59	7.01
合計	6590.80000	3295.4004500



縮尺
1/500

申請人

(平成16年10月5日作成)

作製者

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。

(さいたま市法務局登記所蔵)

令和7年4月30日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

C0030077
2025 登記簿番号：4-2
01001

