

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 8年 1月 6日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

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 1月 21日から 令和 8年 1月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 2月 18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 8年 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月 13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 8年 1月 6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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,126,000 3,300,800	一括	825,200	43,475	9,483
1	4,120,000				
2	6,000				
備考	固定資産税及び都市計画税が減免されているため、減免前の税額は不明である。				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

建物の名称 三街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座三丁目 1336番3の742

建物の名称 3-6-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27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 新座市新座三丁目1336番3

地 目 宅地

地 積 72817.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座三丁目1753番5

地 目 宅地

地 積 10196.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座三丁目1353番5

地 目 宅地

地 積 1337.18平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万100分の10

所 有 者 A

2 所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

家屋 番号 1336番3の901

種 類 集会所 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造屋根平家建

床 面 積 187.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約238.00平方メートル

2階 約187.52平方メートル

共 有 者 A 持分10100分の10



物 件 明 細 書

令和 7年12月11日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 山 川 七 星

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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。

【物件番号2】

新座住宅管理組合法人の集会所及び管理事務所として使用されている。

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。

【物件番号2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 新座市新座三丁目 1336番地3

建物の名称 三街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座三丁目 1336番3の742

建物の名称 3-6-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27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 新座市新座三丁目1336番3

地 目 宅地

地 積 72817.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座三丁目1753番5

地 目 宅地

地 積 10196.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座三丁目1353番5

地 目 宅地

地 積 1337.18平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万100分の10

所 有 者 A

2 所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

家屋 番号 1336番3の901

種 類 集会所 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造屋根平家建

床 面 積 187.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建

床 面 積 1階 約238.00平方メートル

2階 約187.52平方メートル

共 有 者 A 持分10100分の10



令和 7年(ケ)第 210号
令和 7年 8月28日受理
令和 7年10月 6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 新座市新座三丁目 1336番地3

建物の名称 三街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座三丁目 1336番3の742

建物の名称 3-6-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27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 新座市新座三丁目1336番3

地 目 宅地

地 積 72817.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座三丁目1753番5

地 目 宅地

地 積 10196.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座三丁目1353番5

地 目 宅地

地 積 1337.18平方メートル

(1枚目)の1



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万100分の10

所有者 A

2 所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

家屋 番号 1336番3の901

種 類 集会所 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造屋根平家建

床 面 積 187.00平方メートル

共有者 A 持分10100分の10



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県新座市新座三丁目3番6-204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住居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 2,500円 修繕積立金 7,800円 駐車場使用料 7,000円 円 円	令和7年9月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和6年12月分~7年9月分 計162,600円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計5,504円
管理費等照会先	新座住宅管理組合法人	
その他の事項	上記建物内は動産類やごみ類が山積しており、床や壁の一部を確認することができなかった。	
敷地権	符号1, 2, 3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1, 2, 3) <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	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1, 2, 3) <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	上記符号1の土地に同土地の敷地権共有者らが共有する物件2の建物が所在する。同符号1の土地の上空には、物件1の建物図面に緑色線で示したとおり高压線 (送電線) が存在する (写真㊸)。 上記符号1, 2, 3の各土地に隣接する道路は、交通標識等が設置されている公衆用道路である。	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	埼玉県新座市新座三丁目3番12号
建 物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる <input type="checkbox"/> 種 類： <input checked="" type="checkbox"/> 構 造：鉄骨鉄筋コンクリートブロック造陸屋根・鋼板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約238.00㎡（増築部分約51㎡含む） 2階約187.52㎡（増築部分）
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 上記の者が他の共有者らと共に本建物を集会所、管理事務所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
その他の事項	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ├ 保管開始日 平成 年 月 日 </div>
敷 地	物件1の符号1の土地
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	物件1の建物は私が住居として使用しています。 同建物に不具合はありません。
■ 新座住宅管理組合法人 係長	私は本件各建物を管理している新座住宅管理組合法人の係長です。 物件2の建物は、平成16年に2階部分と1階の一部を増築し、共有者らの集会所、管理事務所として使用しています。
■ 新座住宅管理組合法人 事務員	本件建物の管理費の月額が2,500円、駐車場1台分の使用料金の月額 は7,000円であり、修繕積立金の月額は、令和7年7月分までは6,5 00円でしたが、同年8月分から7,800円に変更されました。 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

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。

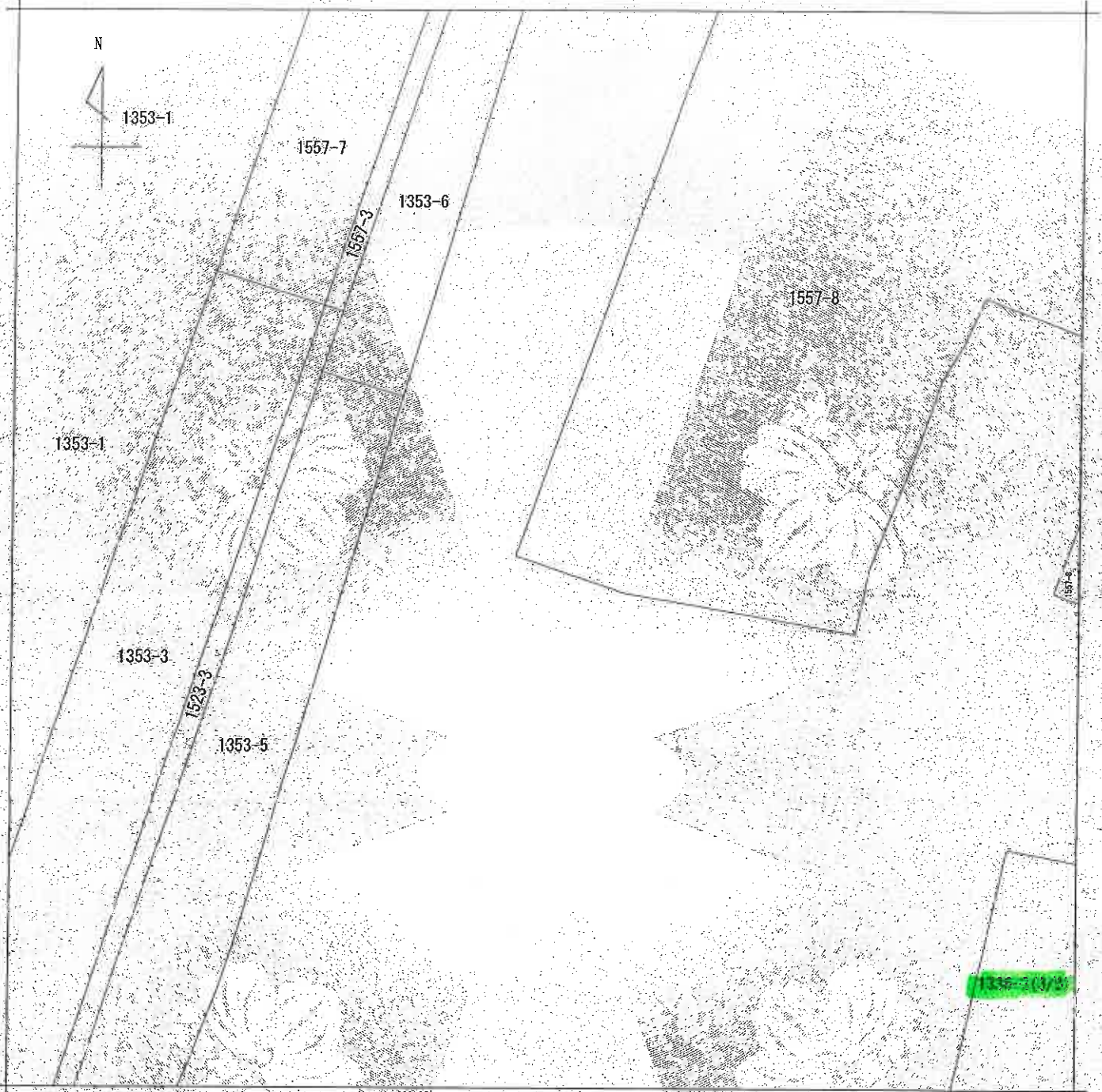
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

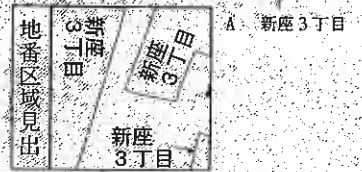
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月29日(金) 12:10-12:20	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9月9日(火) 14:40-14:45	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函 管理事務所にて管理費等照会
7年9月10日(水) 11:21-11:29	電話	A(債務者兼所有者)と現況調査日時調整
7年9月16日(火) 8:45-9:27	目的物件所在地	物件1につき上記A立会いのもと, 物件2につき新座 住宅管理組合法人係長立会いのもと, それぞれ立入調 査, 写真撮影, 評価人同行
7年9月18日(木) 9:34-9:37	電話	新座住宅管理組合法人事務員から管理費等の月額聴取
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



(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	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は座番は記号	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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

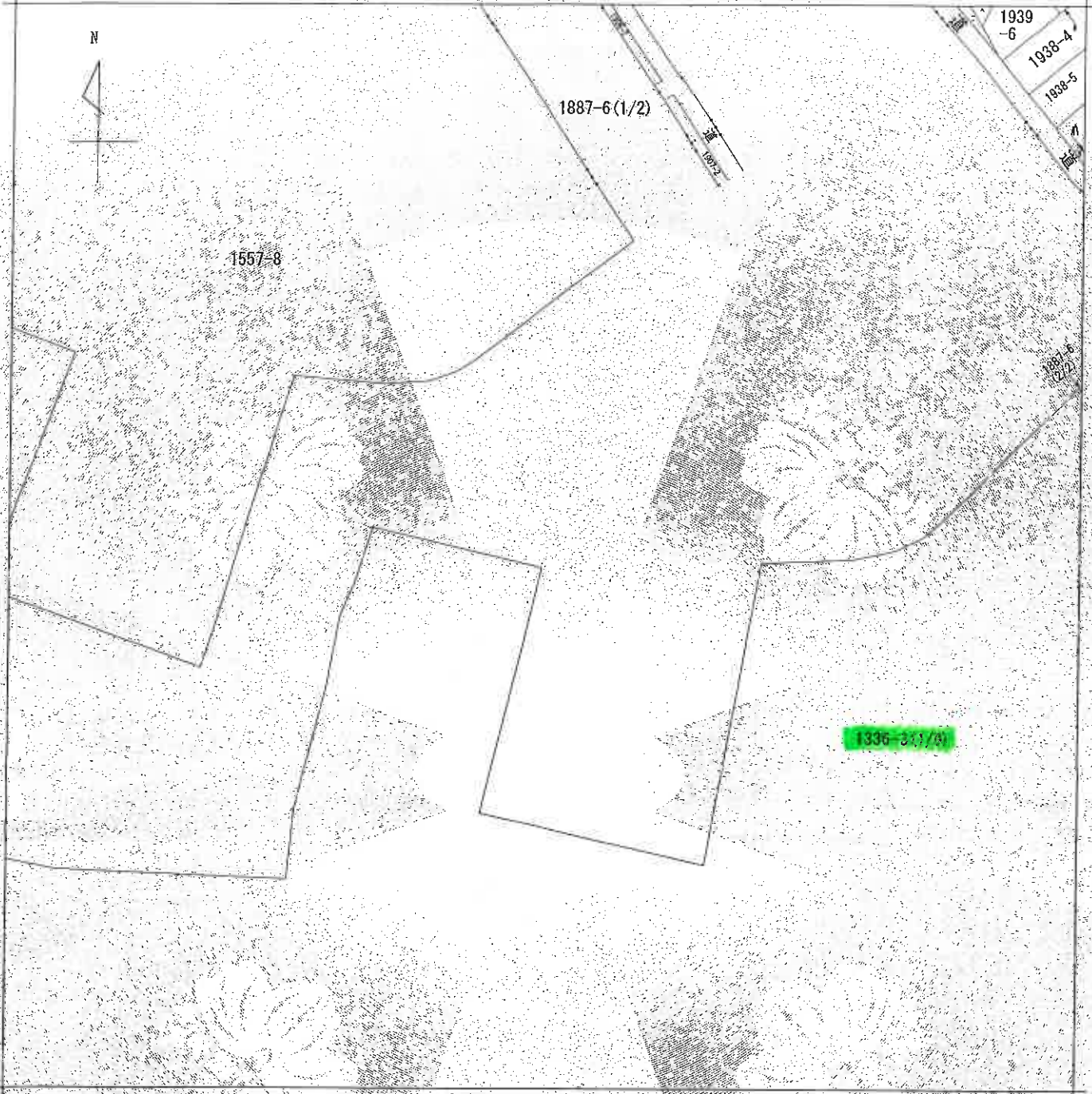
請求番号：15-1

登記官

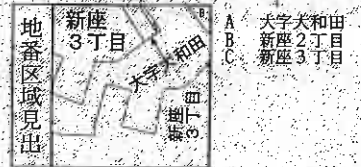
(1/12)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。



請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出縮	力尺	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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

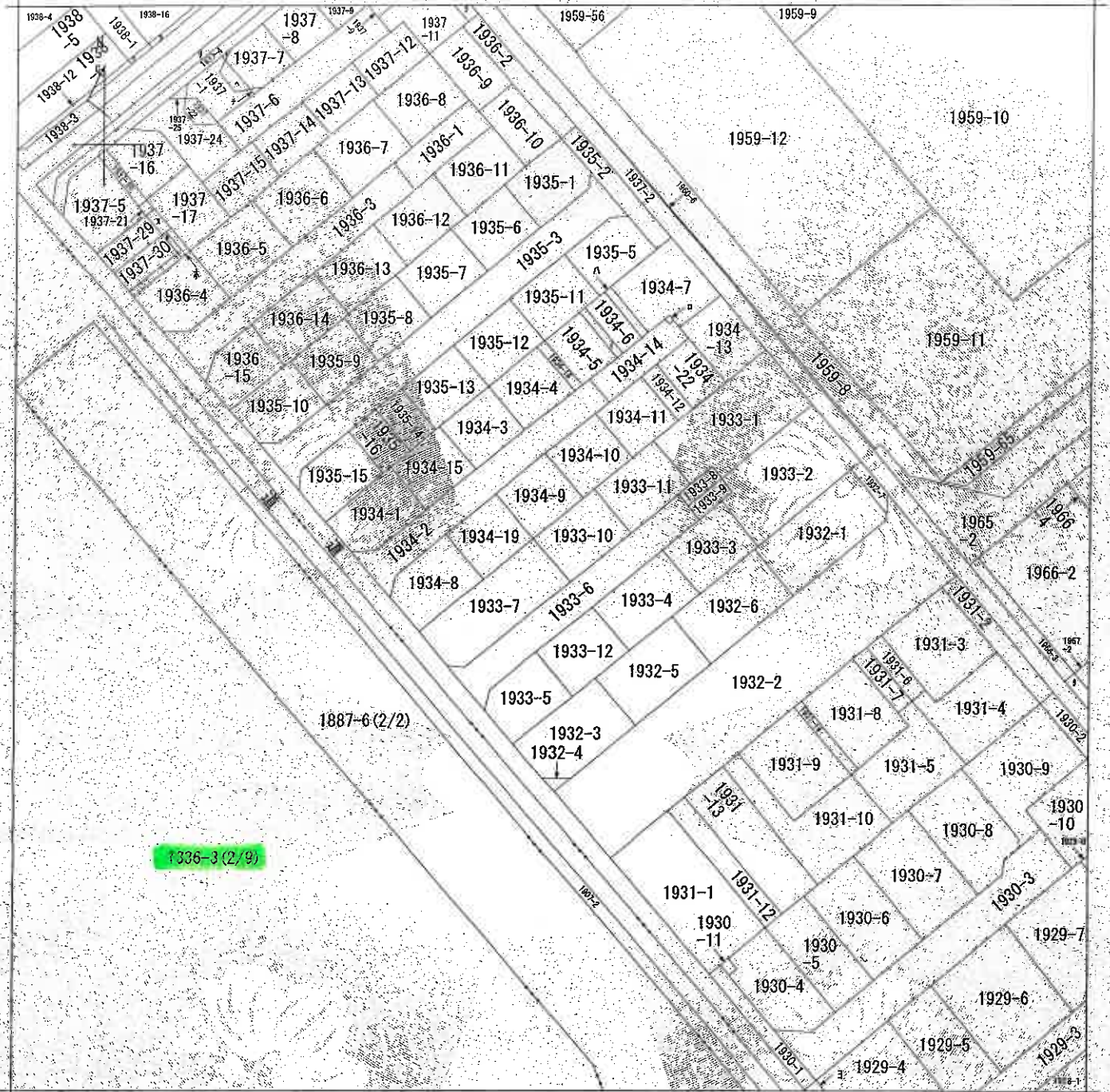
A3判をA4判に縮小

請求番号：15-1

(2/12)

(8 枚目)

イ 1934-17 ハ 1934-21 ホ 1937-19 ト 1937-26 リ 1937-3 # 1937-32
 ロ 1934-20 ニ 1937-18 ヘ 1937-23 チ 1937-27 ス 1937-31 つづく



(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 新座市新座三丁目		地番 1336番3		
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	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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

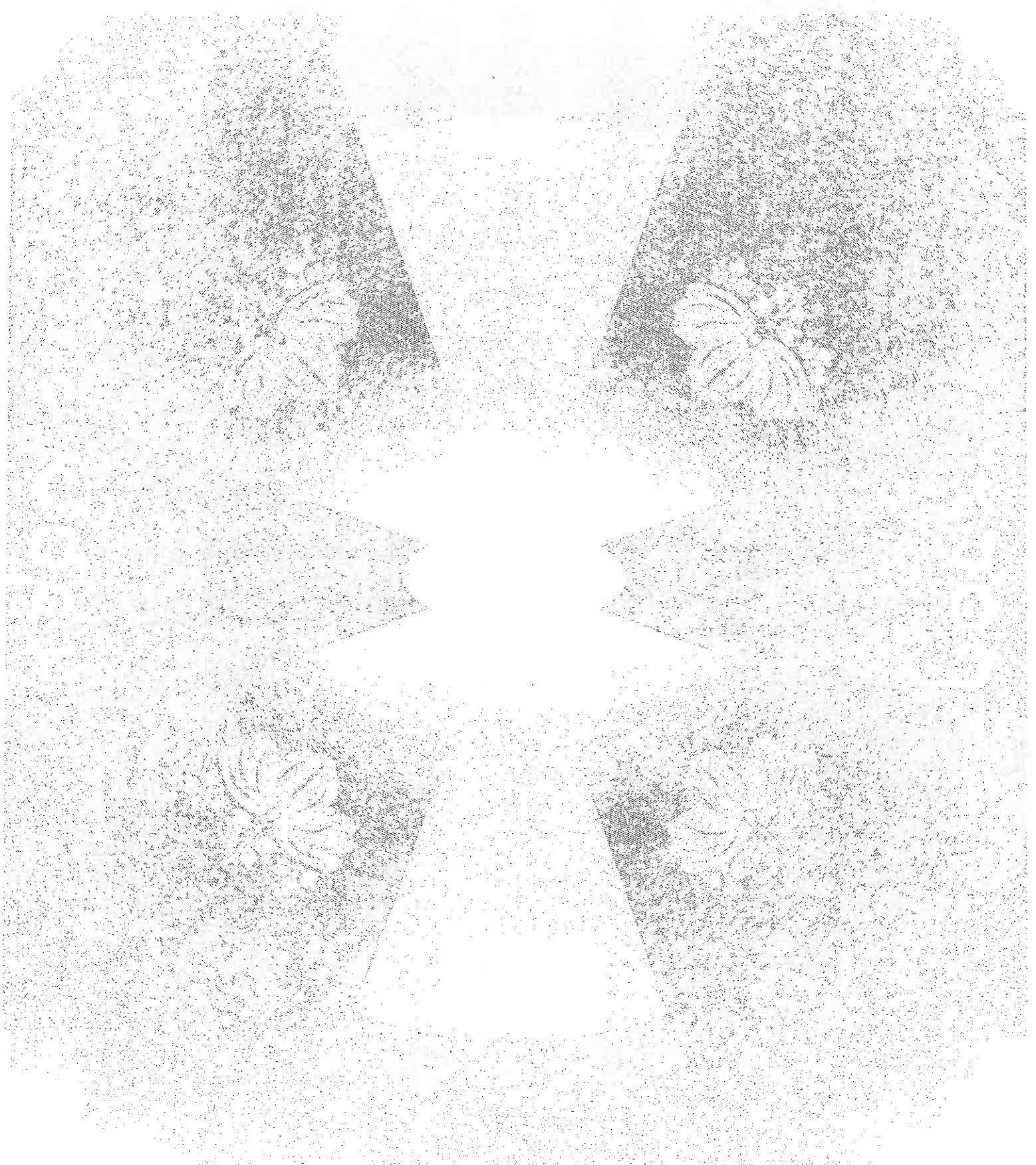
A3判をA4判に縮小

請求番号 15-1

(3/12)

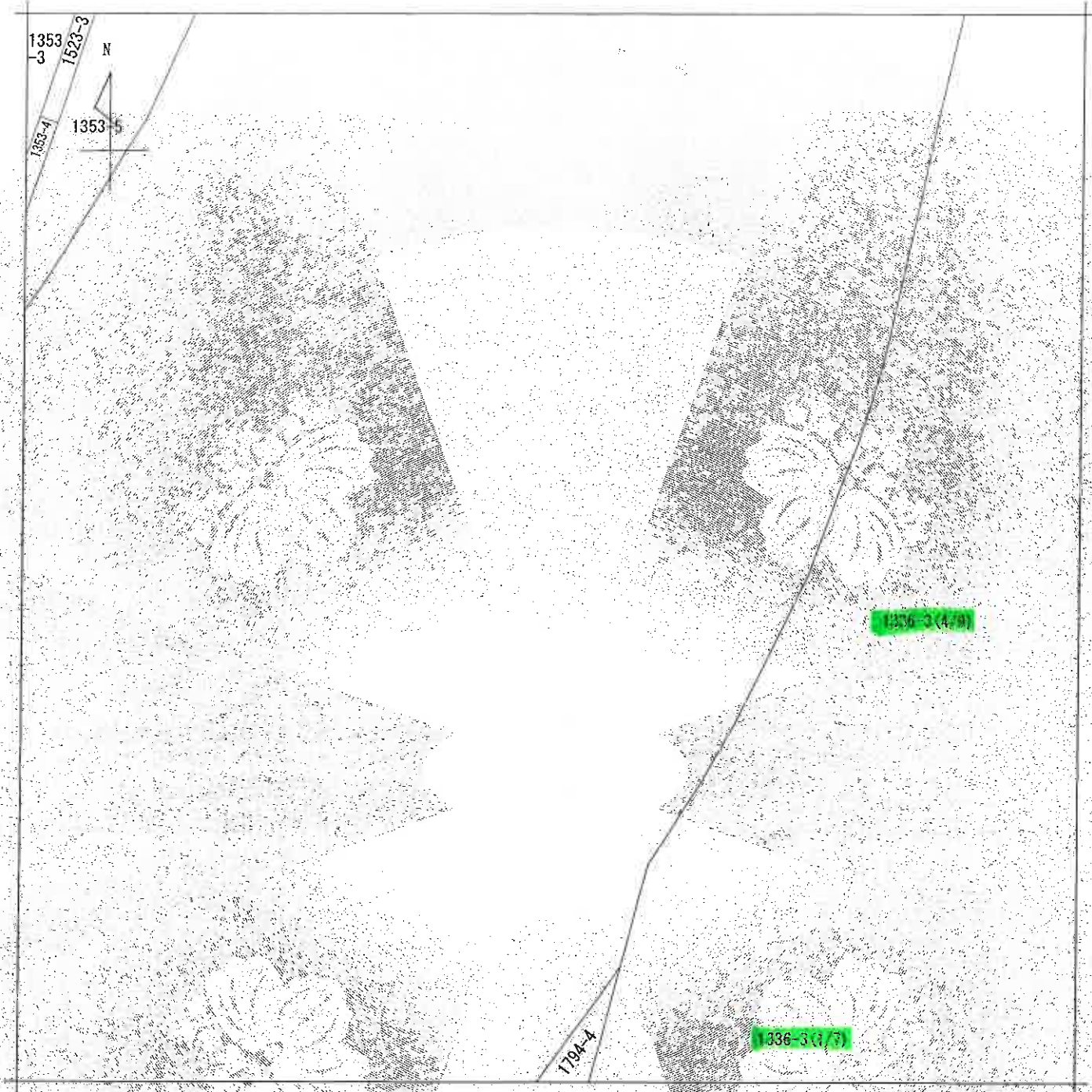
(9枚目)

ヲ 1937-4
リ 1938-11
カ 1938-13
コ 1929-1
ク 1967-3

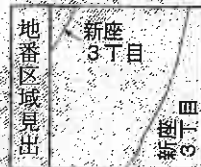


A3判をA4判に縮小

(10 枚目)



(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	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
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			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。

(さいたま方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

(11 枚目)

請求番号：15-1

(5/12)



1336-3(5/9)

1831
3

1336-3(2/7)

(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。

地番区域見出し
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3		
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

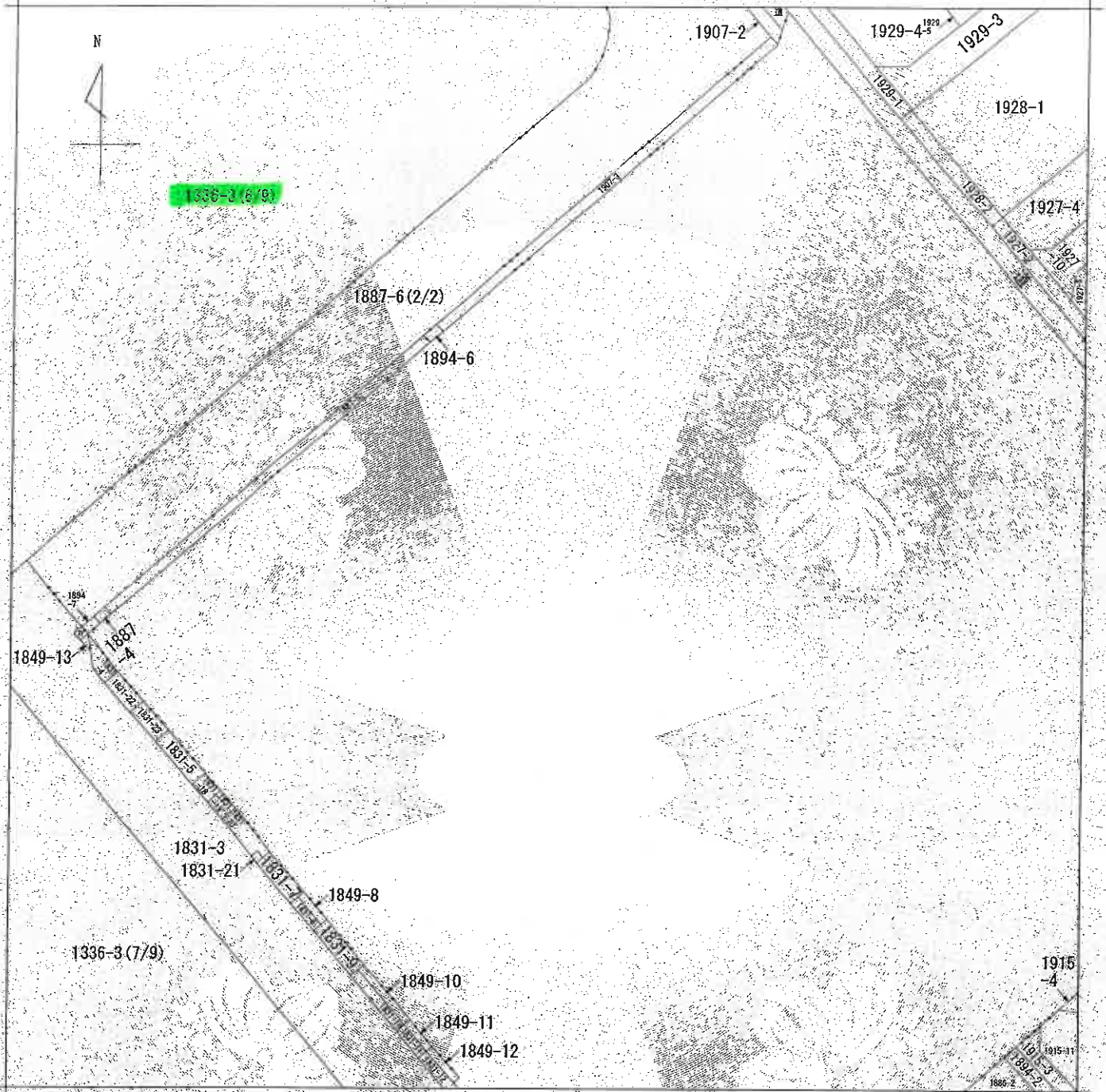
A3判をA4判に縮小

(12枚目)

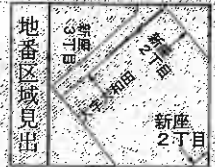
請求番号：15-1

(6/12)

イ 1923-5
ロ 1849-4



(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。



A 新座3丁目

請求部分	所在 新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出力尺	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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

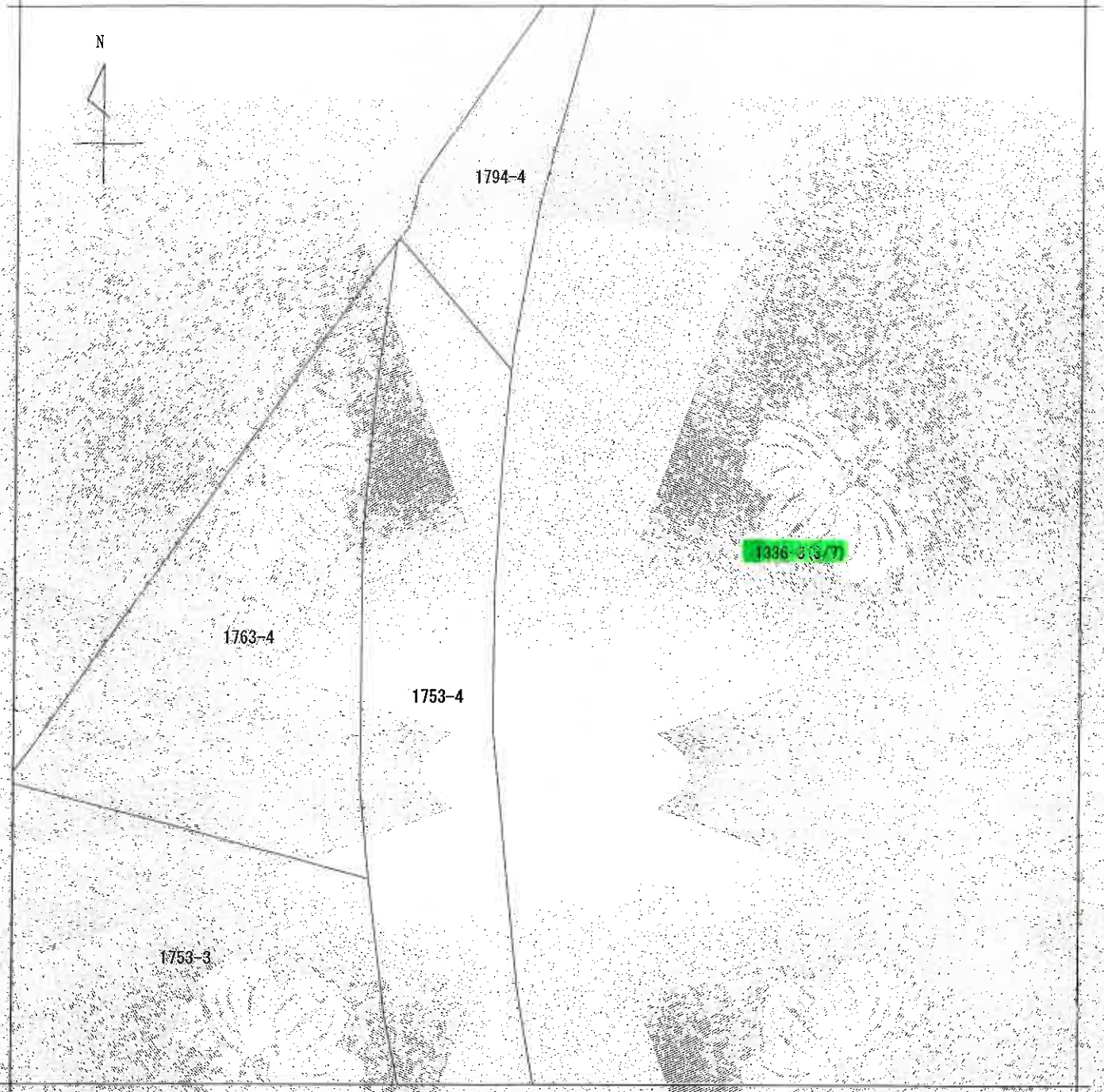
東京法務局中野出張所

請求番号 : 15-1
(7/12)

登記官

(13枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
新座3丁目

請求部分	所在 新座市新座三丁目		地番 1336番3		
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			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7年7月24日

東京法務局中野出張所

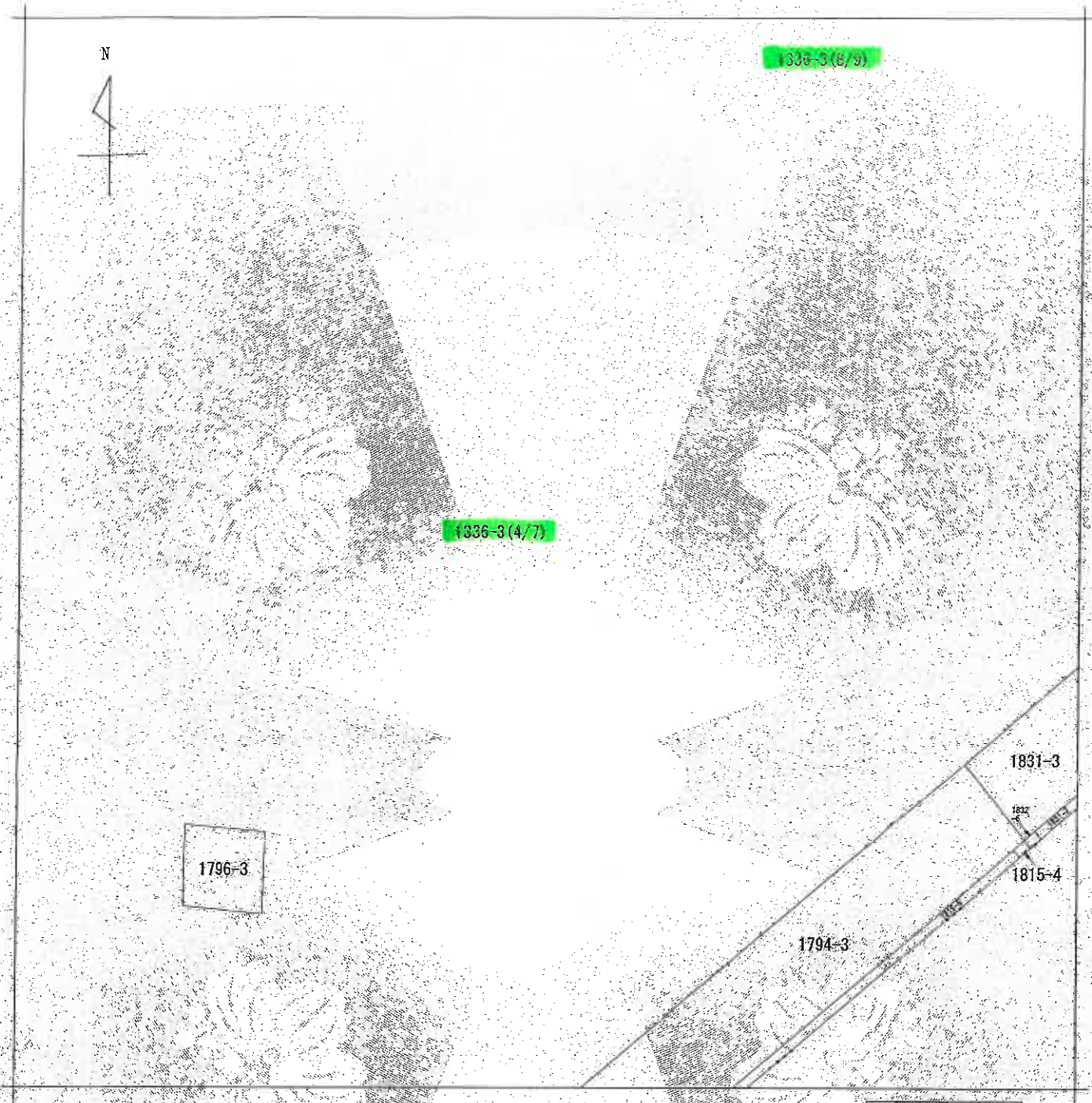
登記官

請求番号：15-1

(8/12)

(14 枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出縮力尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

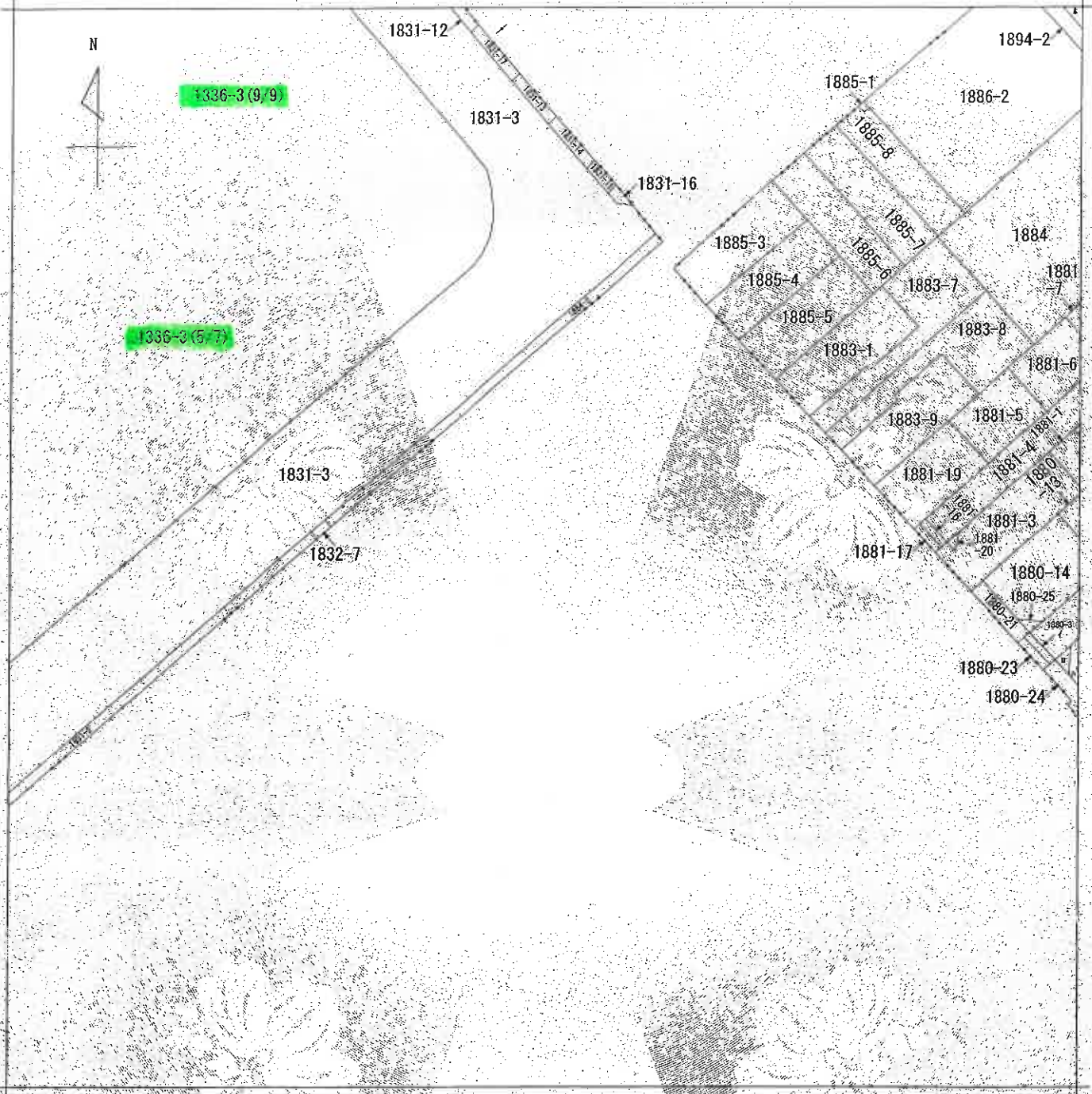
登記官

請求番号 : 15-1
(9/12)

(15枚目)

A3判をA4判に縮小

イ 1880-22 ハ 1880-5 ※ 1915-3
 ロ 1880-26 ニ 1881-9



(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	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
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		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7年7月24日

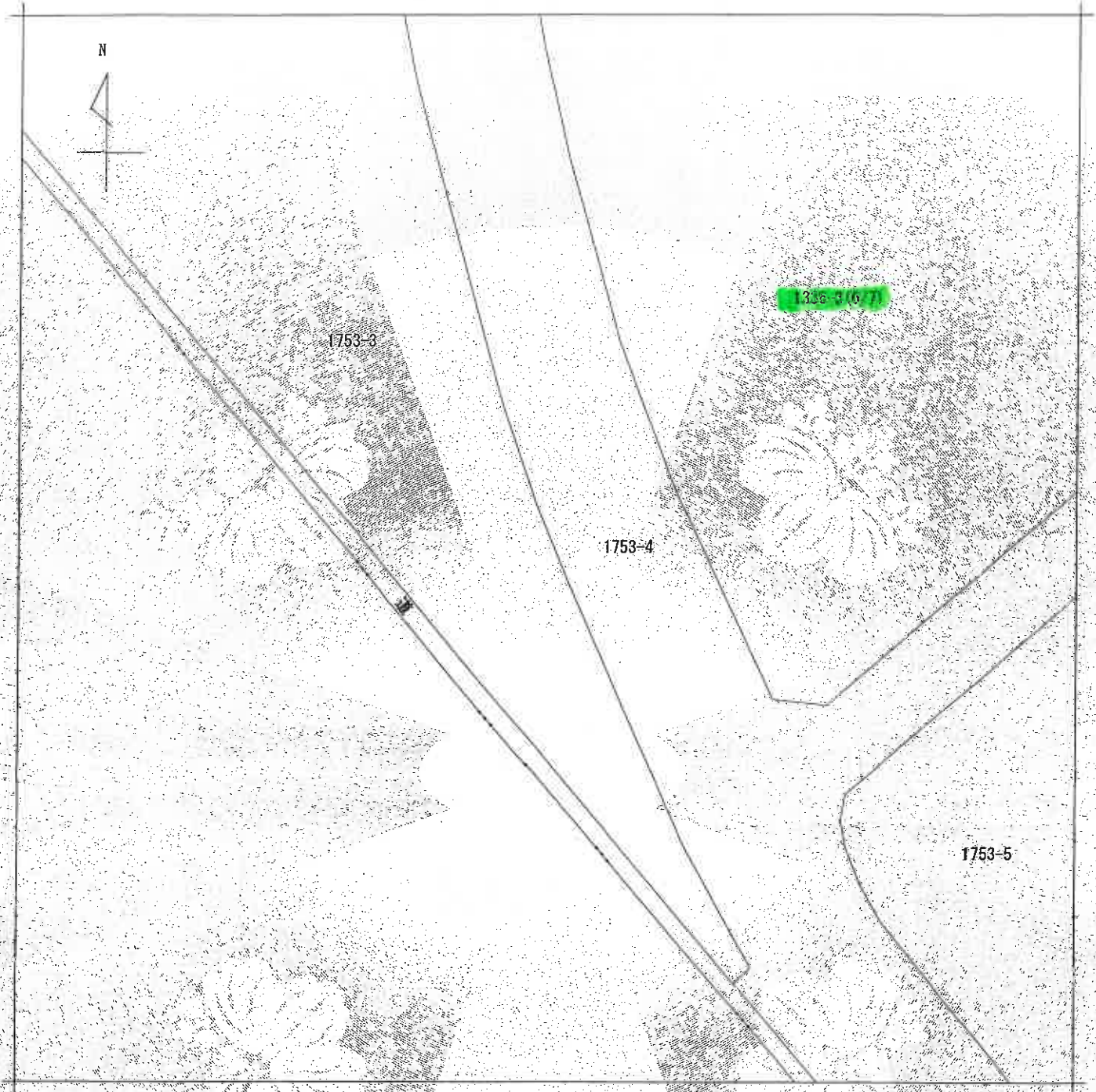
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1
(10/12)

(16枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目			地番	1336番3		
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

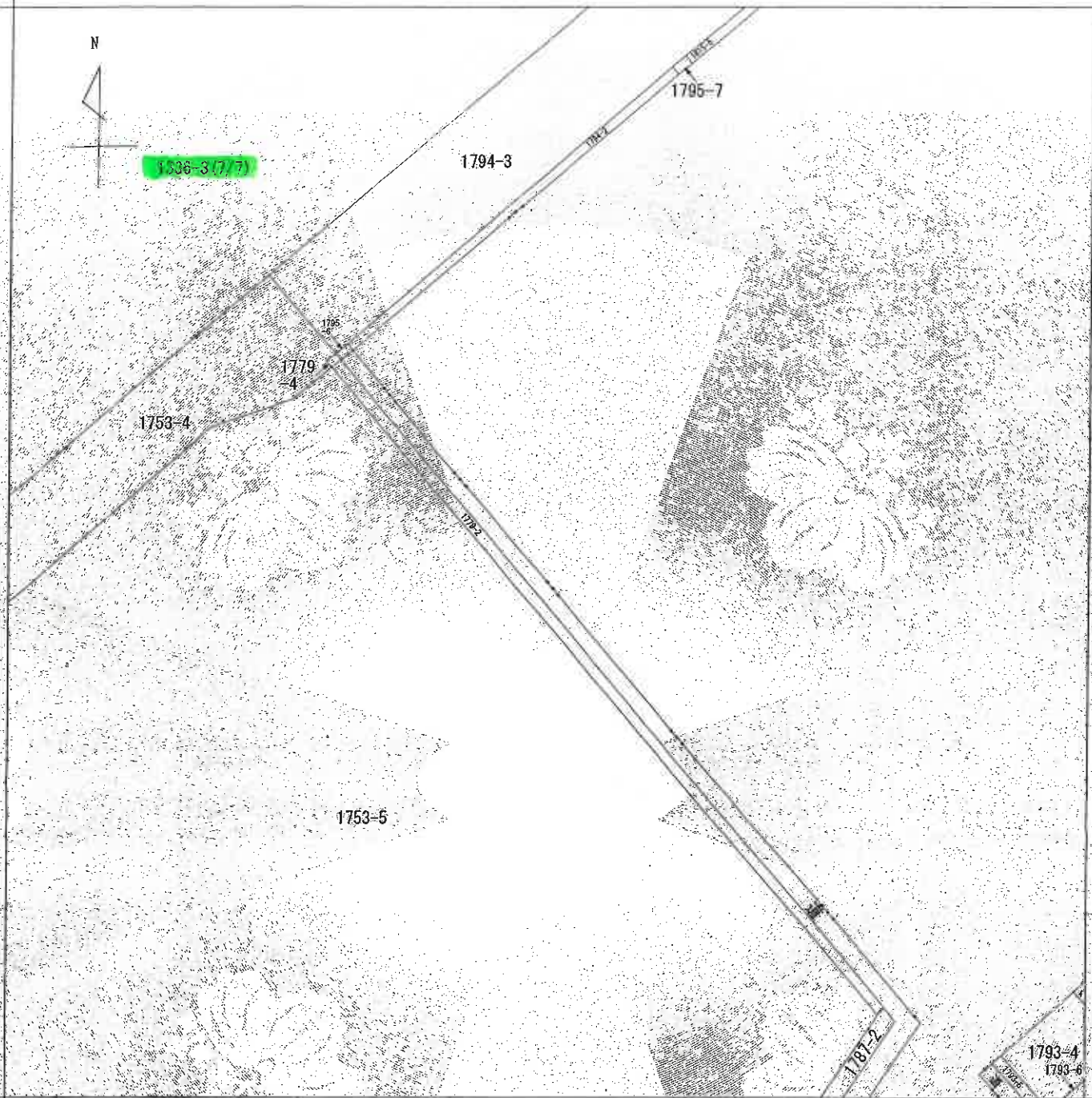
登記官

請求番号：15-1

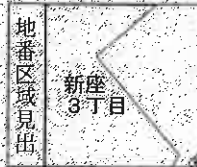
(11/12)

(17枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。



A 新座2丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は番号記号	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7年7月24日

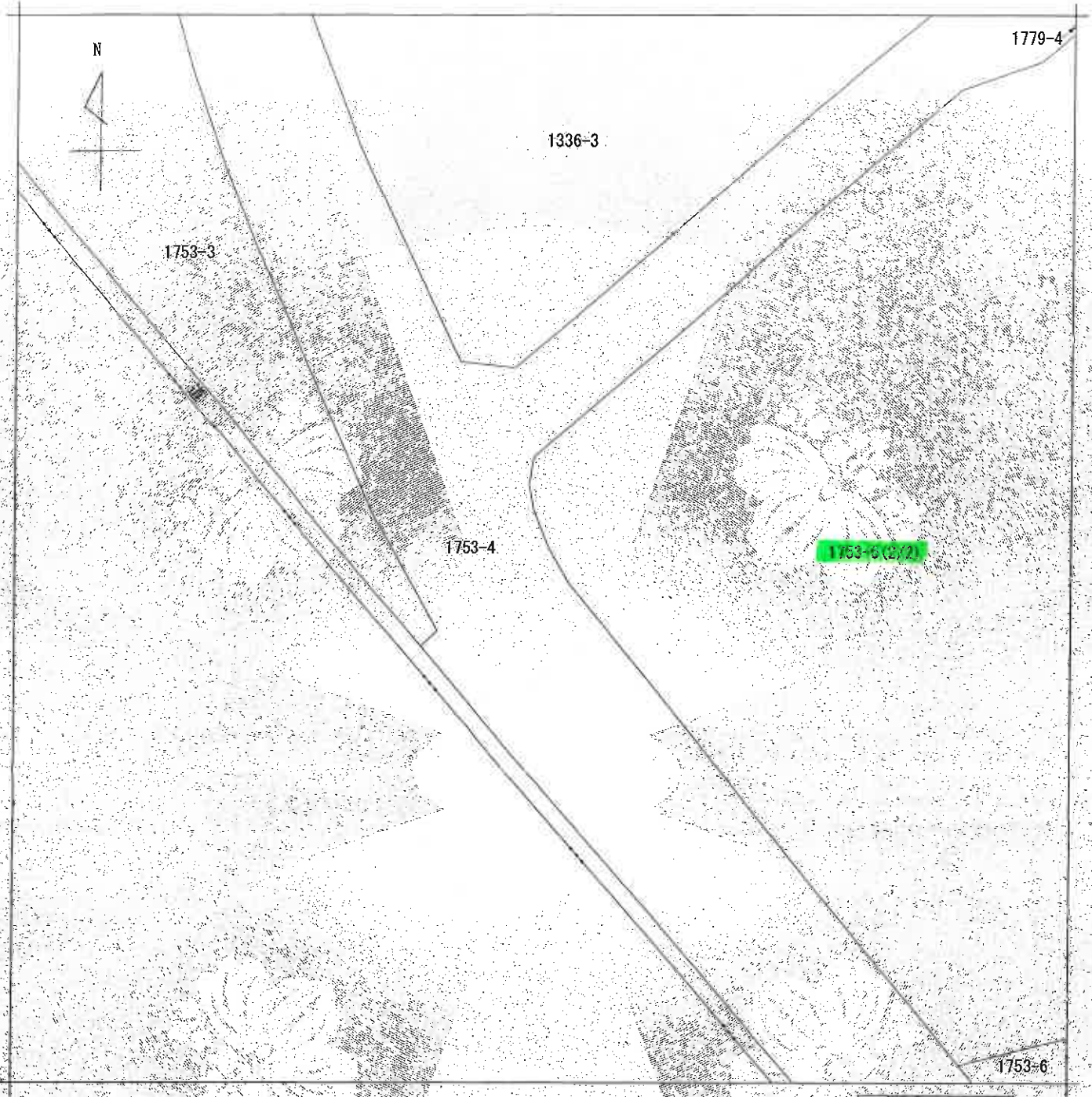
東京法務局中野出張所

登記官

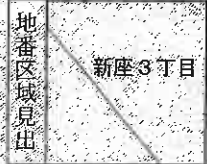
請求番号：15-1
(12/12)

(18枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。



請求部分	所在	新座市新座三丁目			地番	1753番5		
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-3

(1/2)

(19枚目)

A3判をA4判に縮小

1 1817-12 2 1779-4 3 1794-3 4 1753-4
 0 1817-11 1 1794-2 5 1795-6 6 1753-1



(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	新座市新座三丁目		地番	1753番5		
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)		種類	旧土地台帳附属地図
						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7年7月24日

東京法務局中野出張所

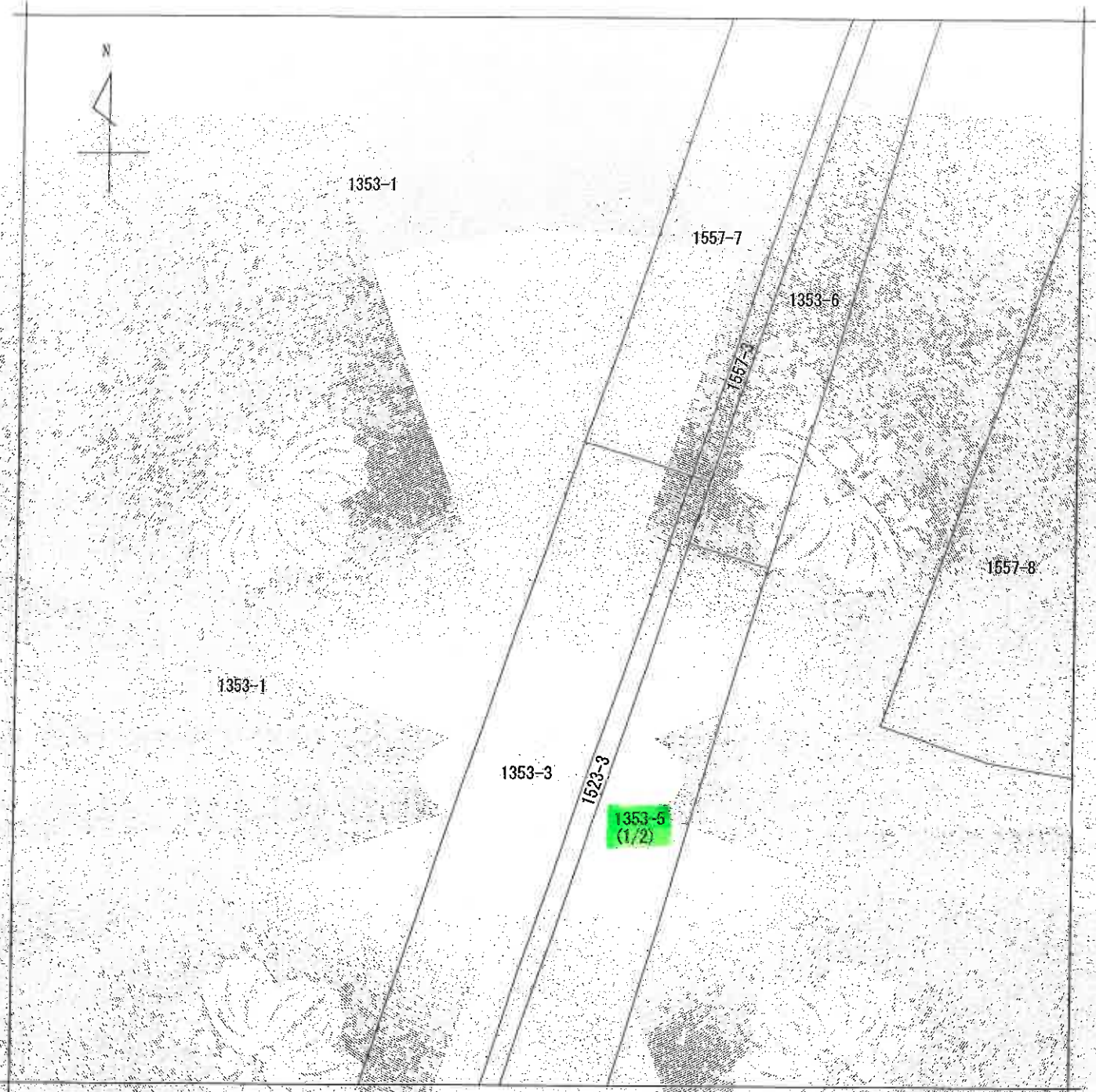
登記官

請求番号：15-3

(2/2)

(20枚目)

A3判をA4判に縮小



(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。

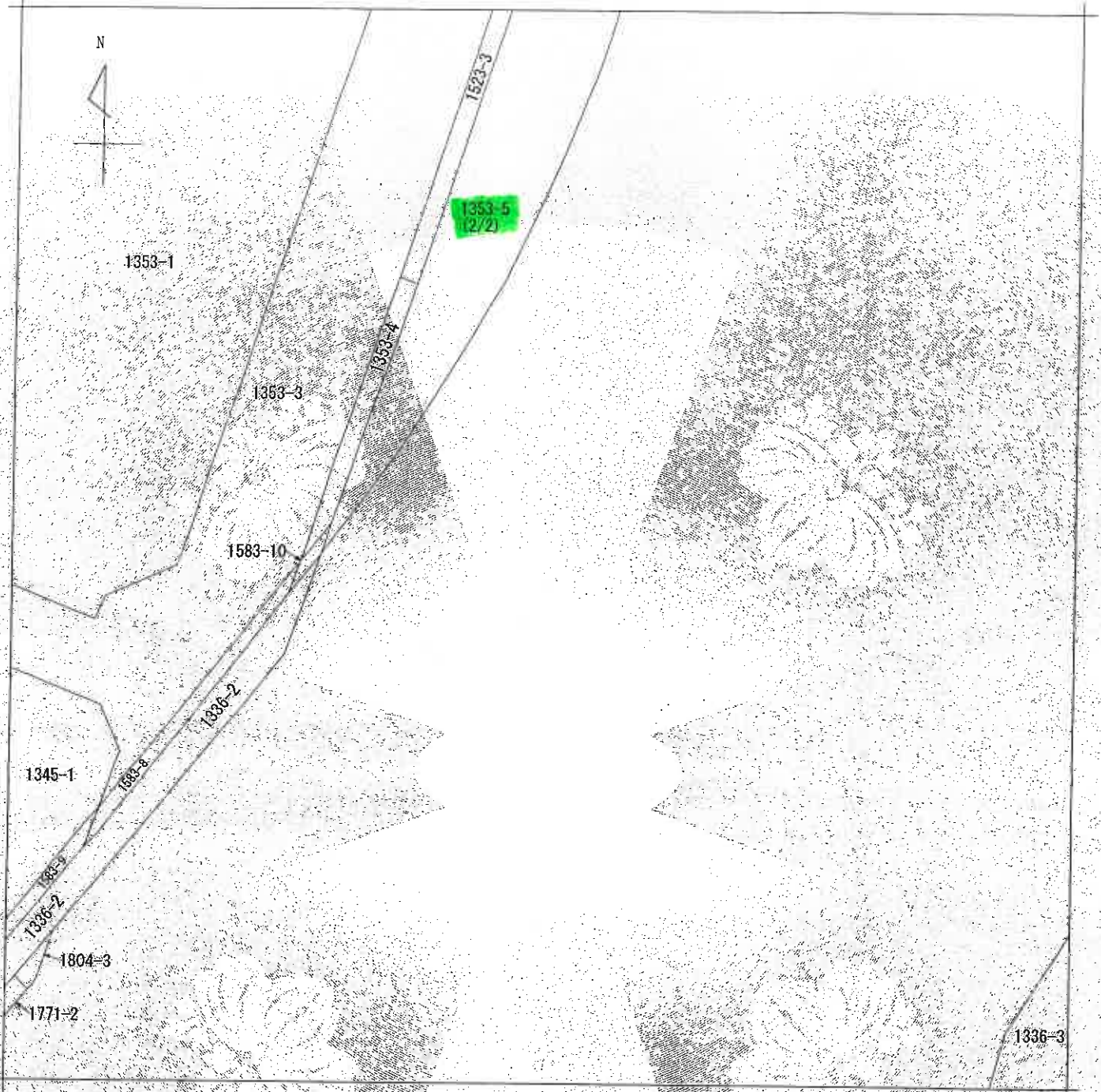


請求部分	所在		新座市新座三丁目		地番	1353番5		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

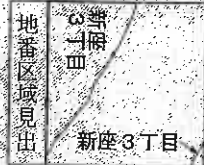
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま地方務局志木出張所管轄)
 令和7年7月24日
 東京法務局中野出張所
 登記官

A3判をA4判に縮小

(21枚目)



(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	新座市新座三丁目		地番	1353番5	
出縮	力尺	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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：15-2
(2/2)

(22枚目)

登記年月日：昭和46年6月4日

1150343

建築物図面

家屋番号 1336番-3-742

建物の所在 埼玉県新座市大字共和田字大正1336番地3

新座3丁目

S46.6.8

建物の番号 6 1/204

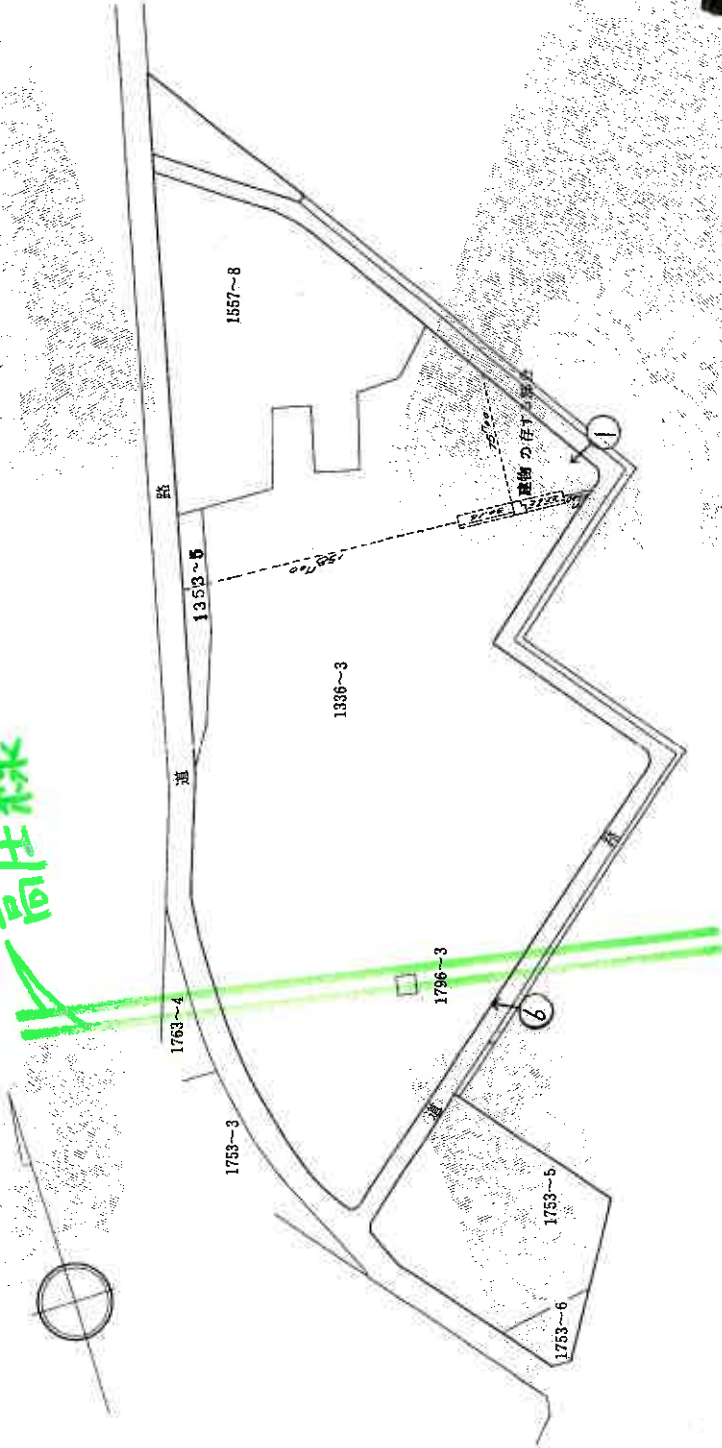
(写真位置)

作製年月日 昭和四六年四月廿五日

作製者

申請人

高圧線



縮尺 1/3000

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。

(さいたま地方事務所志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京事務所志木出張所

登記官

(23枚目)

請求番号：15-6

登記年月日：昭和45年12月12日

1150344

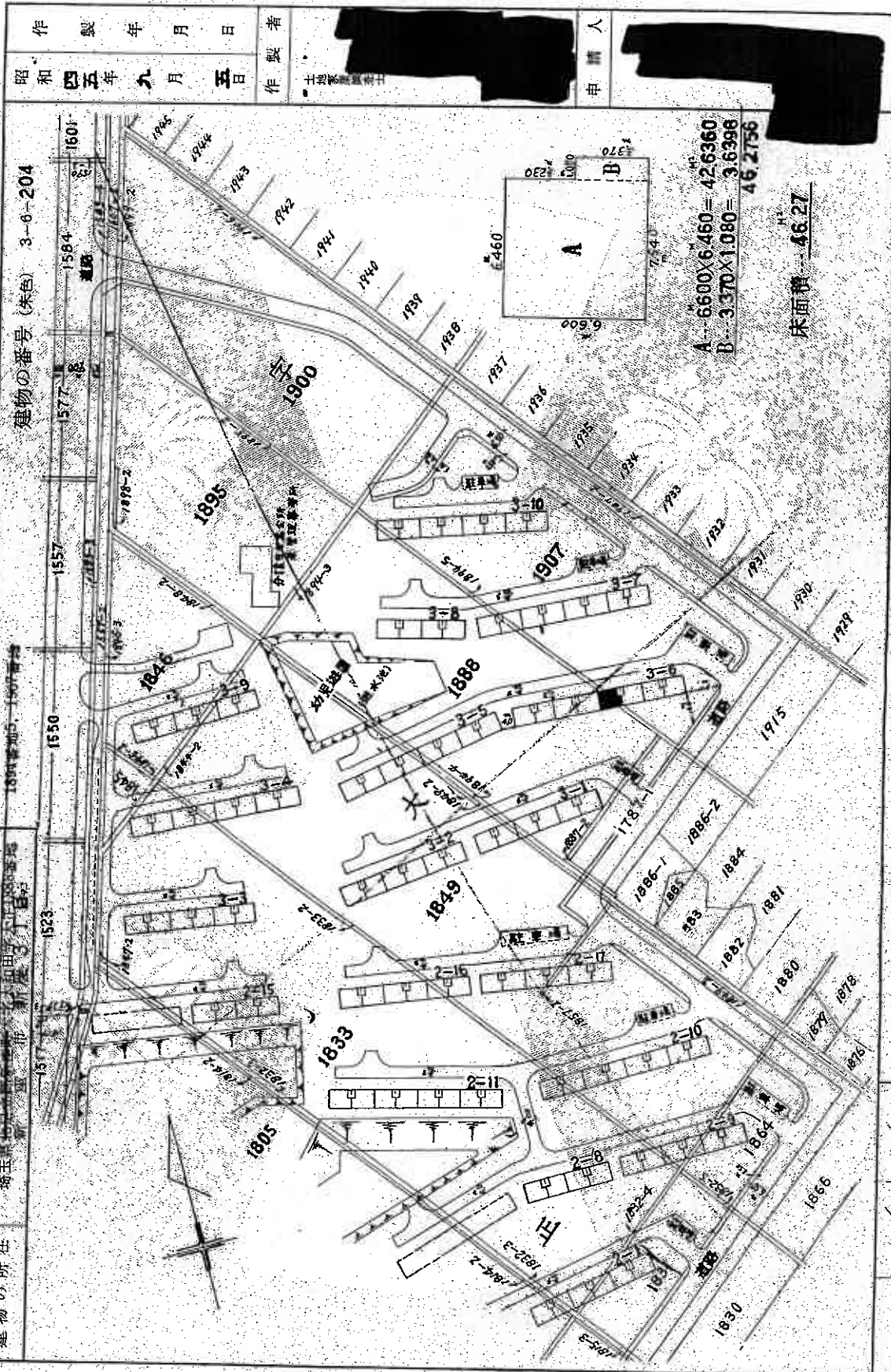
家屋番号 1888番の42 336-3-742

建物の所在 埼玉県北本市新屋敷1丁目1番地

建物階平面図

建物の番号(朱色) 3-6-204

585/12/12 全2-2



作製年月日	昭和四五年九月五日
作製者	土地家屋調査士

申請人	[Redacted]
-----	------------

A-6600×6460=42,6360
 B-3370×1080=3,6398
 床面積 46.27

A3判をA4判に縮小 (日積理15)

(日本土地家屋調査士会連合会角紙)

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。
 (さいたま地方裁判所 民事部 登記課)
 令和7年7月24日 東京法律局中野出張所

登記簿 (24枚目)

請求番号：15-9

登記年月日：昭和46年6月4日

1150642

家屋番号 1339番-3-901

建物の所在 埼玉県新埦市大宮町大字1339番地3

建築物図面

S.Y.6.4

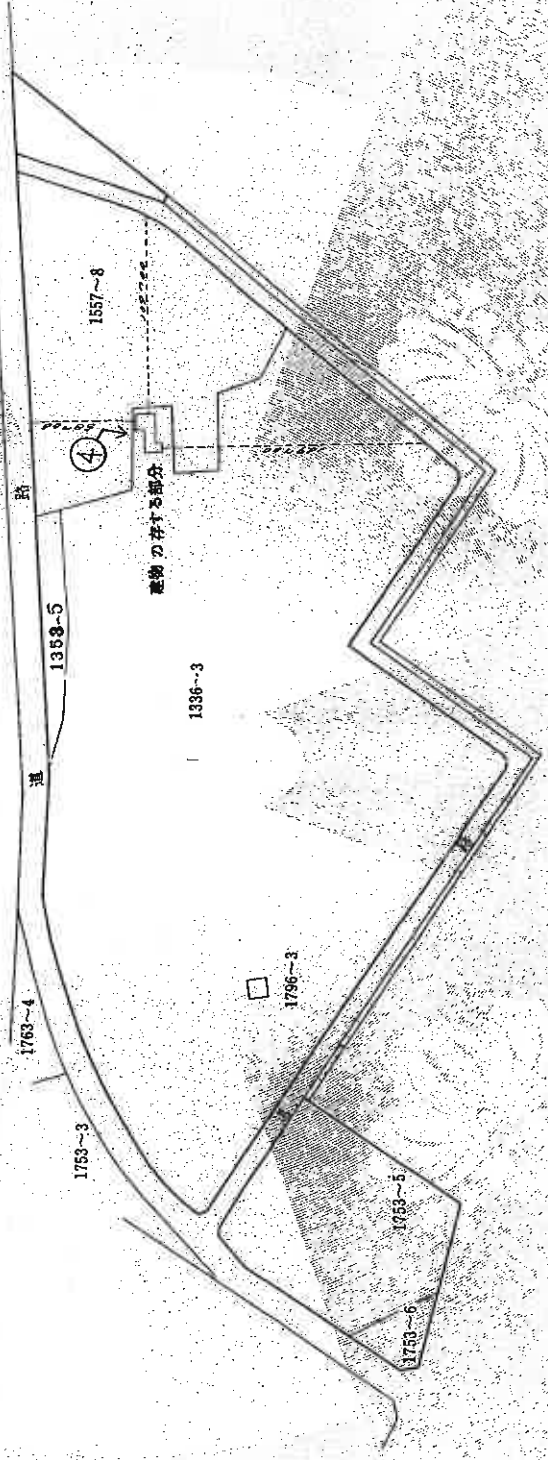
建築物の番号 一 県会所并管理事務所

(写真位置)

昭和四十六年四月廿五日

作製者

作製年月日



縮尺 1/3000

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。
(さいたま地方事務所志木出張所管轄)
令和7年7月24日 東京法務局中野出張所

登記書
(25枚目)

請求番号：15-7

登記年月日：昭和45年12月12日

1150643

家屋番号 1895番附 1236-2-901

建物の所在 埼玉県北埼玉郡新井町大字新井3丁目32番1号

各階平面図

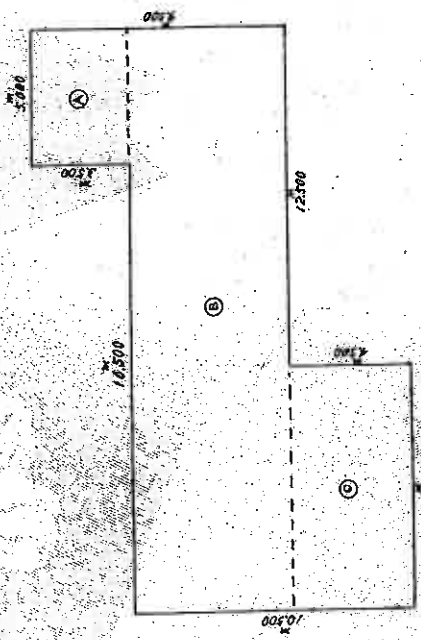
S.K.S. 12-17

建物の番号 集合住宅管理事務所

製作年月日 昭和四五年九月五日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]



- ① 5,000 x 3,500 = 17,500
- ② 7,500 x 6,000 = 45,000
- ③ 9,000 x 4,500 = 40,500

床面積 ----- / 103,000

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

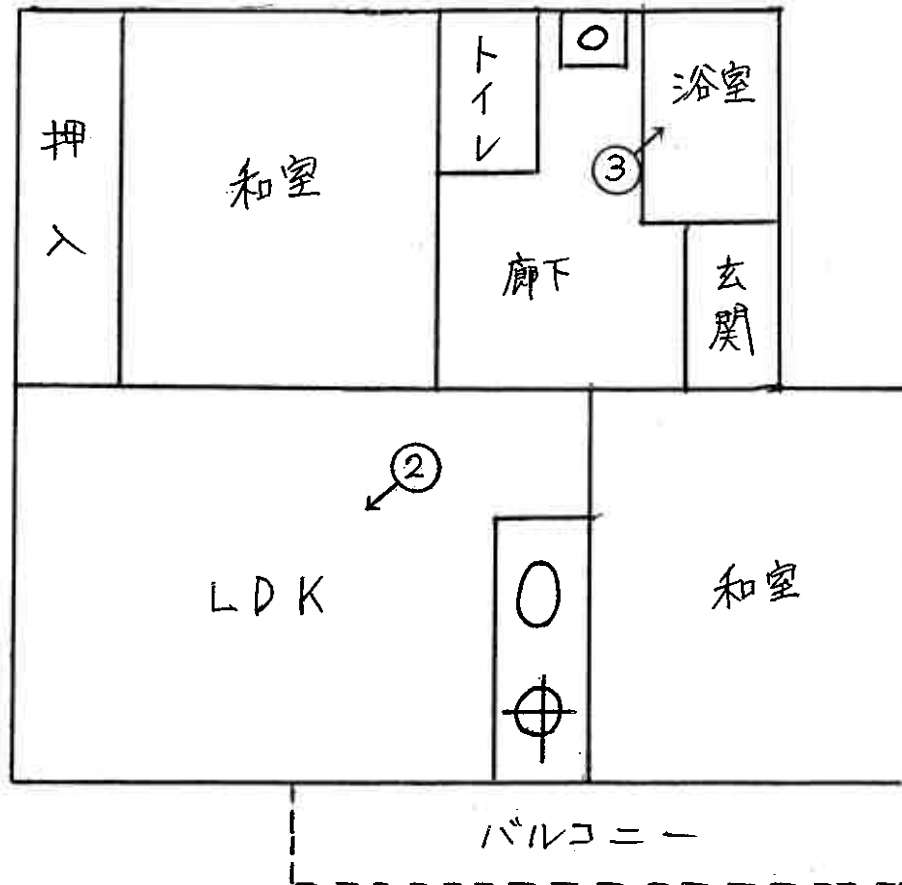
A3判をA4判に縮小

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。
(さいたま地方事務局長不出張所管轄)
令和7年7月24日 東京法務局中野出張所

(26枚目)

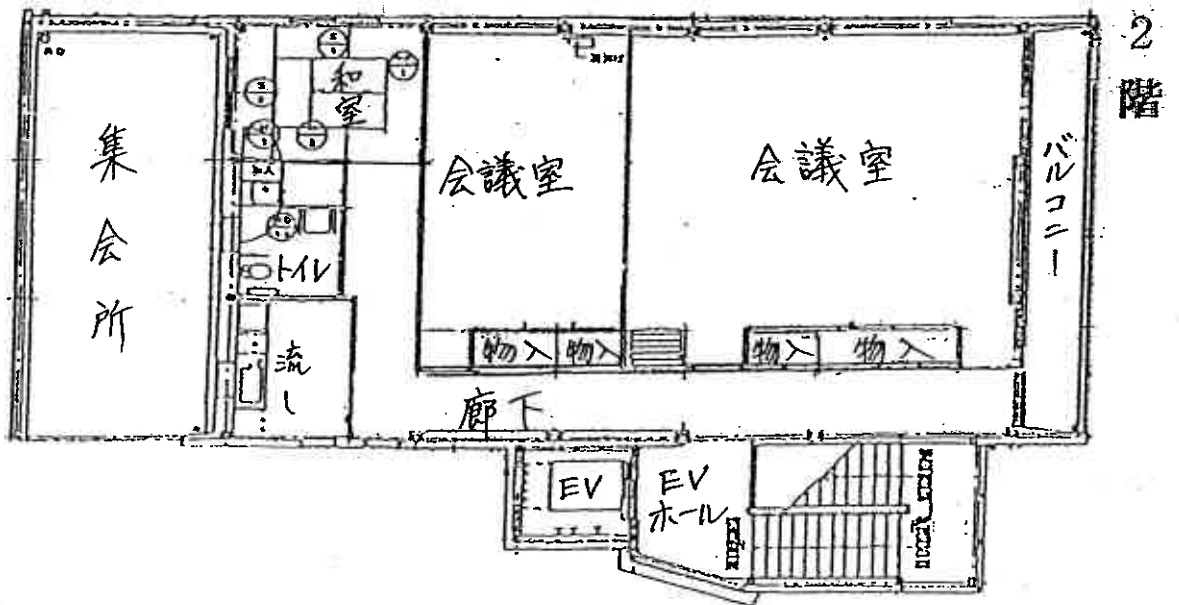
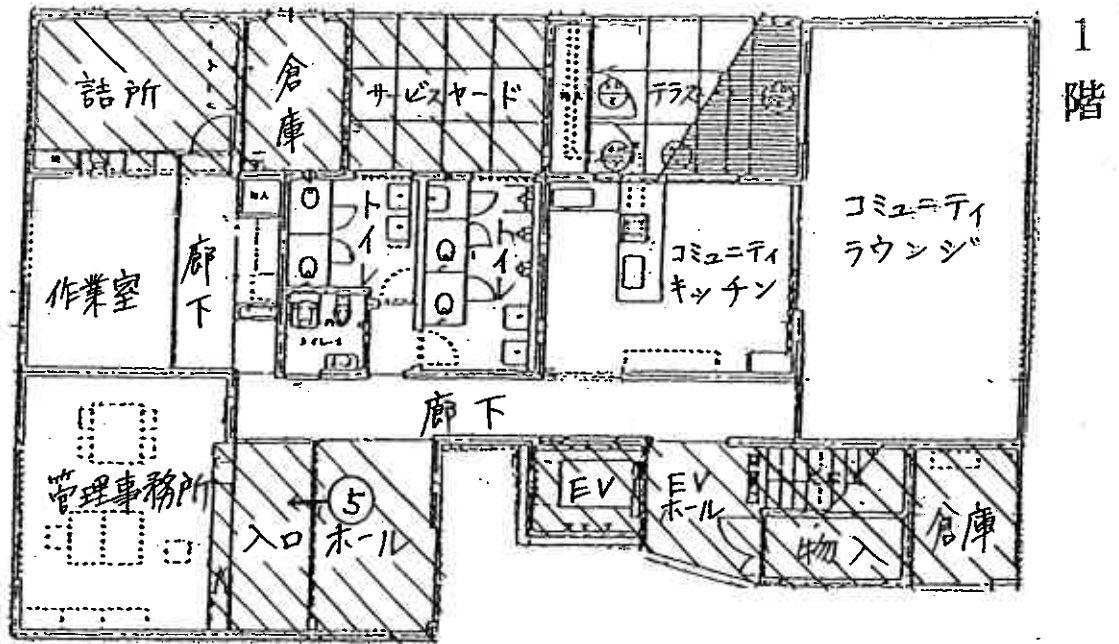
建物見取図 (物件1)

(写真位置♂)



建物見取図 (物件 2)

(写真位置♂)



※ 2階及び1階斜線部分は増築部分



①



②



③



4



5



6

(30 枚目)

令和 7年（ケ）第210号

令和 7年 9月16日 現地調査

令和 7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

伊 勢 秀

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

建物の名称 三街区六号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新座三丁目 1336番3の742

建物の名称 3-6-204

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 46.27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 新座市新座三丁目1336番3

地 目 宅地

地 積 72817.48平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市新座三丁目1753番5

地 目 宅地

地 積 10196.46平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 新座市新座三丁目1353番5

地 目 宅地

地 積 1337.18平方メートル

物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1万100分の10

所有者 **A**

2 所 在 新座市新座三丁目 1336番地3

家屋 番号 1336番3の901

種 類 集会所 管理事務所

構 造 鉄筋コンクリートブロック造屋根平家建

床 面 積 187.00平方メートル

共有者 **A** 持分10100分の10

第1 評価額

一括価格	
金 4,126,000円	
内訳価格	
物件 1	金 4,120,000円
物件 2 (建物)	金 6,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2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1は区分所有された建物（いわゆるマンションの一室）とその敷地である。また物件2は、当該マンションに付随する管理事務所と集会所である。

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、内覧制度を利用しなければ買受希望者が事前に物件に立ち入ることができないこと、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は考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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 積 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通り	
2	(建 物 の 表 示) 所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	別紙物件目録記載の通り	※現況構造は鉄骨鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根・鋼板葺2階建 ※現況床面積は下記のとおり。 1階約238.00㎡(増築約51㎡含む) 2階約187.52㎡(全て増築) 延べ約425.52㎡
番号	特 記 事 項		
	な し		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 本件マンションの敷地権の目的である土地の符号1と3の概況及び利用状況等

位置・交通	目的物件は、新座市のほぼ北端部にある新座3丁目地内に存し最寄りの東武東上線「志木」駅から西方へ約1.7km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、広大な敷地内に中層のマンションが建ち並ぶ住宅地域（新座団地）で、その周辺には戸建住宅等が多く見られる。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・高度地区（絶対高さ制限25m） ・新座市景観計画・景観条例
面地条件	規模：74,154.66㎡ [符号1] 72,817.48㎡+ [符号3] 1,337.18㎡	
土地の符号1と同符号3	形状：やや不整形	
	地勢：ほぼ平坦	
	日照：概ね良好	
接面道路の状況	北西乃至西側：幅員約16mの舗装市道 北東側の一部：幅員約15.3mの舗装市道 同上：幅員約10.2mの舗装市道 南東側の一部：幅員約12mの舗装市道 同上：幅員約9.4～12.8mの舗装市道 ※上記各市道は何れも建築基準法上の道路であり、目的土地とはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	本件マンション及び物件2の建物、さらに30棟の目的外マンションの敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特記事項	(a)目的土地の南部に包含される目的外土地（1796番3）は、東京電力パワーグリッド株式会社が所有するものであり、同社の高圧線鉄塔が設置されている。同鉄塔の上空を東西に高圧送電線が架空されているが、目的物件に与える影響は軽微なものと認められる。	

1-2 本件マンションの敷地権の目的である土地の符号2の概況及び利用状況等

位置・交通	目的物件は、新座市のほぼ北端部にある新座3丁目地内に存し最寄りの東武東上線「志木」駅から西方へ約1.7km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、広大な敷地内に中層のマンションが建ち並ぶ住宅地域（新座団地）で、その周辺には戸建住宅等が多く見られる。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	・高度地区（絶対高さ制限25m） ・新座市景観計画・景観条例
画地条件 土地の符号2	規模	10,196.46㎡
	形状	やや不整形
	地勢	ほぼ平坦
	日照	普通
接面道路の状況	南西側：幅員約16mの舗装市道 北西側：幅員約9.4mの舗装市道 北東側：幅員約3.2～4.7mの舗装市道 南東側：幅員約6.6m舗装市道 ※上記各市道は何れも建築基準法上の道路であり、目的土地とはほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況	目的外の4棟の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：あり 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特記事項	(a)本件土地の符号1・3と同符号2とは分離された土地であるが共に本件マンションの敷地権の目的となるものである。	

2 建物の概況

(1) 物件1の建物の概要

《一棟の建物の概要》

マンション名	新座団地三街区六号棟	
建物の用途	共同住宅（戸数40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）：昭和45年9月1日新築 経過年数：約55年 経済的残存耐用年数：約5年	
構造	鉄筋コンクリート造、5階建	
仕様	屋根	陸屋根
	外壁	吹き付けタイル、その他
	その他	特になし
設備等	駐車場・駐輪場、集会所・管理事務所あり。 エレベーターはない。	
建物の品等	使用資材：普通 施工程度：普通	
管理の形態等	管理組合：新座住宅管理組合法人 管理会社：自主管理 管理形態：日勤	
管理の状況	普通	
特記事項	※特になし	

《専有部分の概要》

構 造	鉄筋コンクリート造	
位 置	階 層 : 2階 主要開口部の方位: 南向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ(46.27㎡)	
間 取 り	2LDK、南側にバルコニー有り	
仕 様	内 壁	塗り壁、その他
	天 井	吹き付け仕上げ、その他
	床	フローリング、畳敷
	設 備	電気、ガス、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費	: 2,500円(月額)
	修繕積立金	: 7,800円(月額)
	滞 納 額	: あり(令和7年9月9日現在) ※なお、詳細は執行官の現況調査報告書を参照のこと。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇建物所有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	(a)室内には動産類やゴミ類が山積されており、床面や内壁の一部は視認できなかった。	

(2) 物件2の建物の概要

区 分	主たる建物
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年新築（課税資料記載） 増築年月日：平成16年（管理組合法人関係者の陳述）
	経 過 年 数 ： 約55年
	経済的残存耐用年数 ： ——
仕 様	構 造 鉄骨鉄筋コンクリートブロック造、2階建
	屋 根 陸屋根・鋼板葺
	外 壁 吹き付けタイル
	内 壁 クロス貼り、その他
	天 井 ボード貼り、その他
	床 クッションフローア、その他
	設 備 電気、ガス、給排水設備、エレベーター、その他
	その他 アスベストの存否については不明
床面積（現況）	1階 約238.00㎡（公簿数量は187㎡～約51㎡の増築） 2階 約187.52㎡（公簿上は存在しない） 延べ 約425.52㎡（公簿数量は187㎡～約238.52㎡の増築）
現況用途等	管理事務所 集会所
品 等	使用資材：普通 施工程度：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	◇本件マンションの区分所有者等が、管理事務所及び集会所として利用している。
特記事項	(a)物件2の建物は元々平家であったが、平成16年に1階の一部と2階全てを増築しているとのこと。

第5 評価額算出の過程

〔物件1の評価〕

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。

1 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
240,000	46.27	0.07	780,000

※試算表における試算結果である総額(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する。(以下同じ)

イ 専 有 面 積：登記面積

ウ 現 価 率：経過年数55年、経済的残存耐用年数 5年
観察減価率(建物の現況と中古建物の市場性も考慮) -20%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)} \quad 5}{55 + 5 \quad \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}} \times \text{(観察減価)} \quad (1 - 0.20) \approx 0.07
 \end{aligned}$$

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/㎡) 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
1 と 3	211,000	1.00	74,154.66	0.50	$\frac{10}{10100}$	7,750,000
合 計 額						7,750,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：新座－13

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 209,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 101/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & = 211,000\text{円}/\text{m}^2 \end{matrix}$$

- ◇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：画地条件等を考量
- ◇地域格差：公示地の所在する地域は、対象地域に比し、駅への接近性（道路距離）で優るが、且つ街路幅員で劣るので同等である。
- イ 個別格差：増価要因～四方で道路に接面する点
減価要因～形状がやや不整である点、一部が高圧線の線下地である点
- 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。

符 号	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
2	211,000	1.01	10,196.46	0.5	$\frac{10}{10100}$	1,080,000
合 計 額						1,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）は上記アのとおり

- イ 個別格差：増価要因～四方で道路に接面する点
減価要因～形状が不整である点
- 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)	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	
780,000	8,830,000	0.7	1.00	6,730,000

(符号1・3) (符号2)

イ 敷地権価格：7,750,000円 + 1,080,000円 = 8,830,000円

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：3階の南向き中間部屋を標準とした場合、2階にある目的物件はやや劣るが、本件一棟の建物はエレベーターがないため、通常は眺望等に優る上階の4～5階の効用も3階に比すれば劣るものと認められる。
また両端の角室も、側面には窓がなく角室としての効用がほぼ認められないことから、これらを勘案して一棟の建物全体における目的物件の評点を上記のとおりとした。

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符号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 (円) ア+カ
	4年目期末 正味純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$ エ	複利 現価率 ※2 (7.4%) オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ				
円 724,565 (14.9%)	円 417,500	7.9%	5,126,266円	0.8072	4,137,922 (85.1%)	4,860,000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

$$1 \div (1 + 7.4\%)^3 \approx 0.8072$$

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

上記のとおり、収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、目的物件はいわゆるファミリータイプマンションであり、需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、本件評価では周辺の売買事例や売希望事例等を参酌のうえ、積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて調整後価格を査定し、さらに所要の補修正等を行って競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

	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	6,730,000	1.00	6,730,000
② 収益価格			4,860,000
③ 調整後の価格	6,200,000		

イ 占有減価修正：不要と判断した。

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
6,200,000	1.00	0.70	0.95		4,120,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2の評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として0.7を乗じた。

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

〔物件2の評価〕

1 基礎となる価格

① 物件2（建物）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	200,000	425.52	0.10	8,510,000

ウ 物件2現価率：増築された建物の現況及び市場性等を考量のうえ10%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、各建物に係る土地利用権は物件1の評価において考慮されているので、ここでは考慮しない。

また、これらの建物はマンション附属の管理事務所・集会所等であり、収益の想定には馴染まないものと認められるので、収益還元法は適用しないこととした。

① 敷地利用権価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ	敷地利用権価格 (円) ア×イ=ウ

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権価格の控除及び加算 (円) イ	共有持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
2	8,510,000		10 10100	1.0	1.00	0.7	6,000

エ 占有減価修正：なし

オ 市場性修正：なし

カ 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。

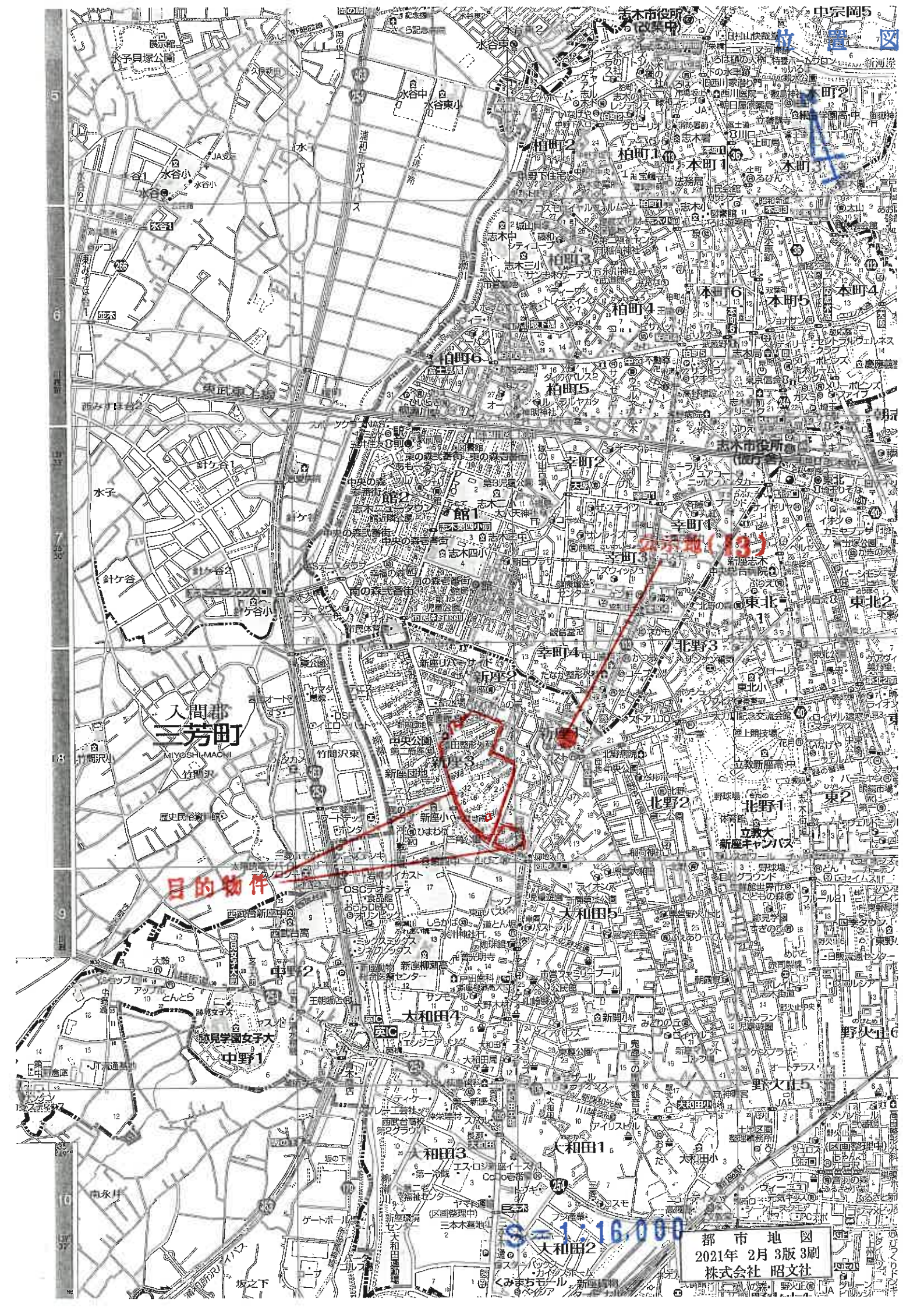
第6 参考価格資料

地価公示価格	(新座-13)
所在	新座市新座1丁目1502番 117 「新座1-13-14」
価格	209,000 円/㎡
位置	東武東上線「志木」駅約 1.6km (道路距離) に位置する。
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
接面街路	南西側 4.2m市道に接面
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	小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写

以上



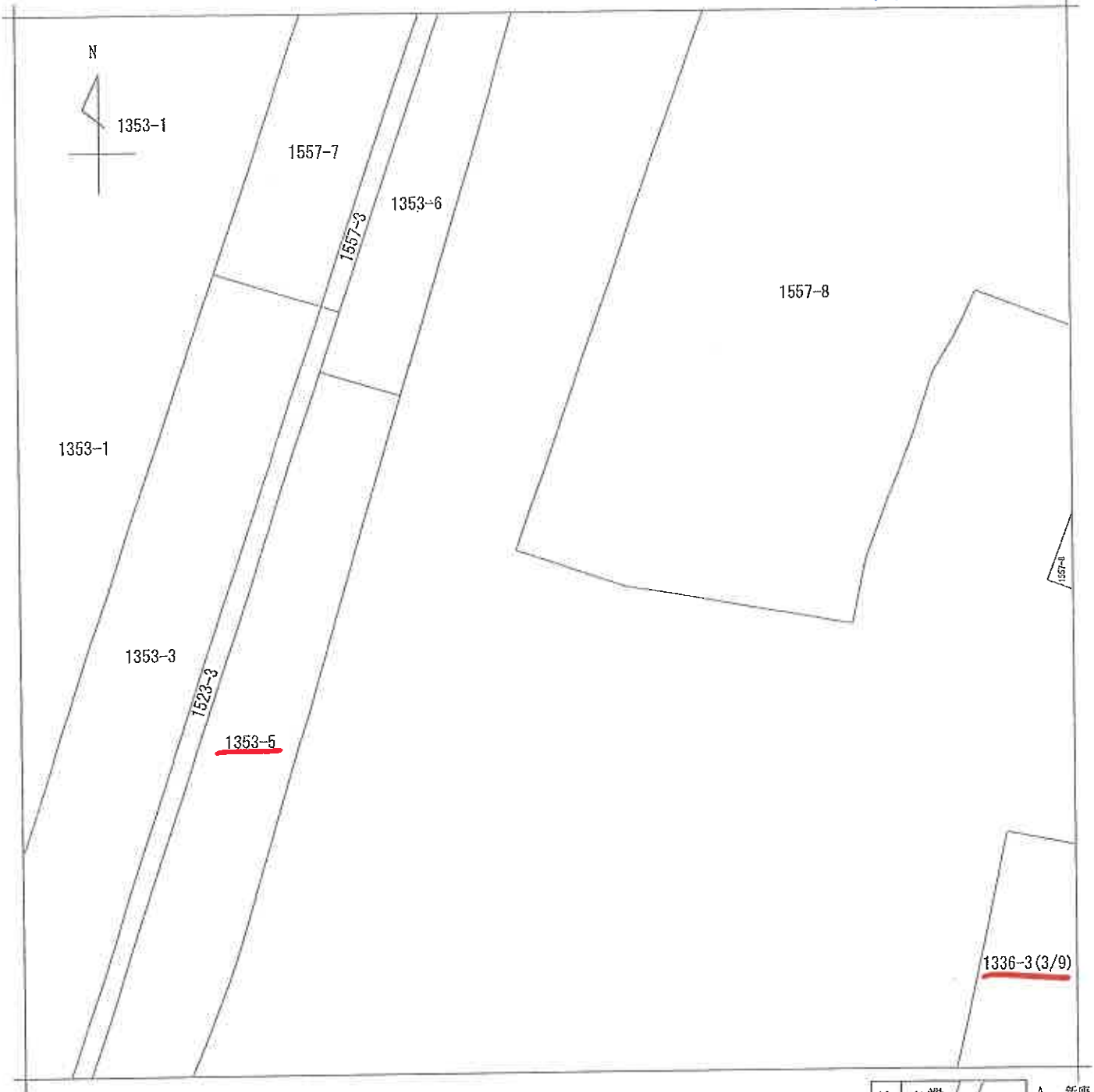
入間郡
三芳町
MIYOSHIMACHI

目的物件

新築地(13)

1:16,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社



(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。



A 新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3		
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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

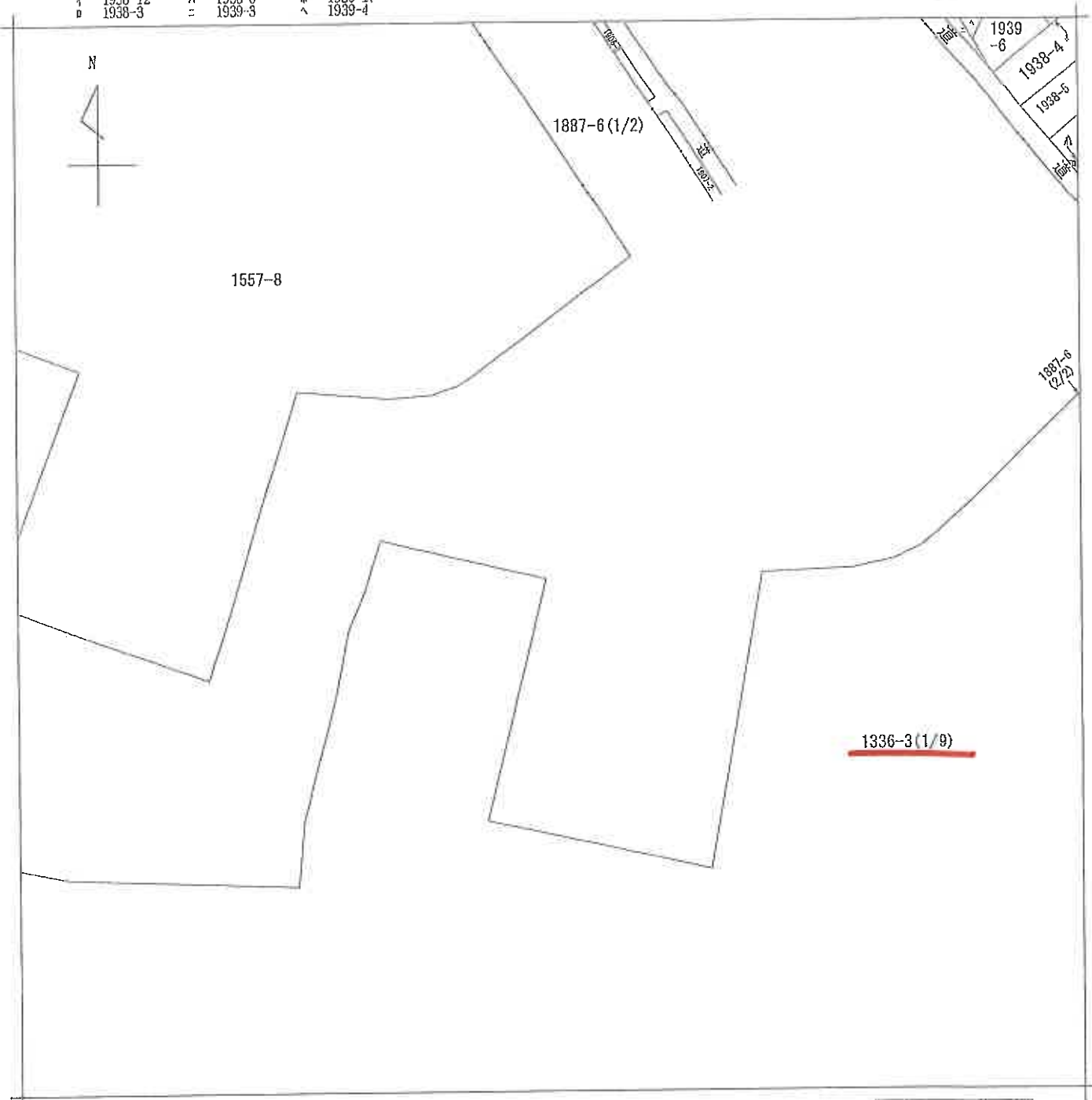
請求番号: 15-1

(1/12)



A3をA4に縮小コピー

イ 1938-12 ハ 1938-6 ニ 1939-17
 ロ 1938-3 ヒ 1939-3 ヘ 1939-4



(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。



A B C 大字大和田
 新座2丁目
 新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3		
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				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謄面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1

(2/12)



A3をA4に縮小コピー

イ 1934-17 ハ 1934-21 ヘ 1937-19 ト 1937-26 リ 1937-3 ヌ 1937-32
 1934-20 ニ 1937-18 ホ 1937-23 テ 1937-27 ス 1937-31 ヱ つづく



(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。



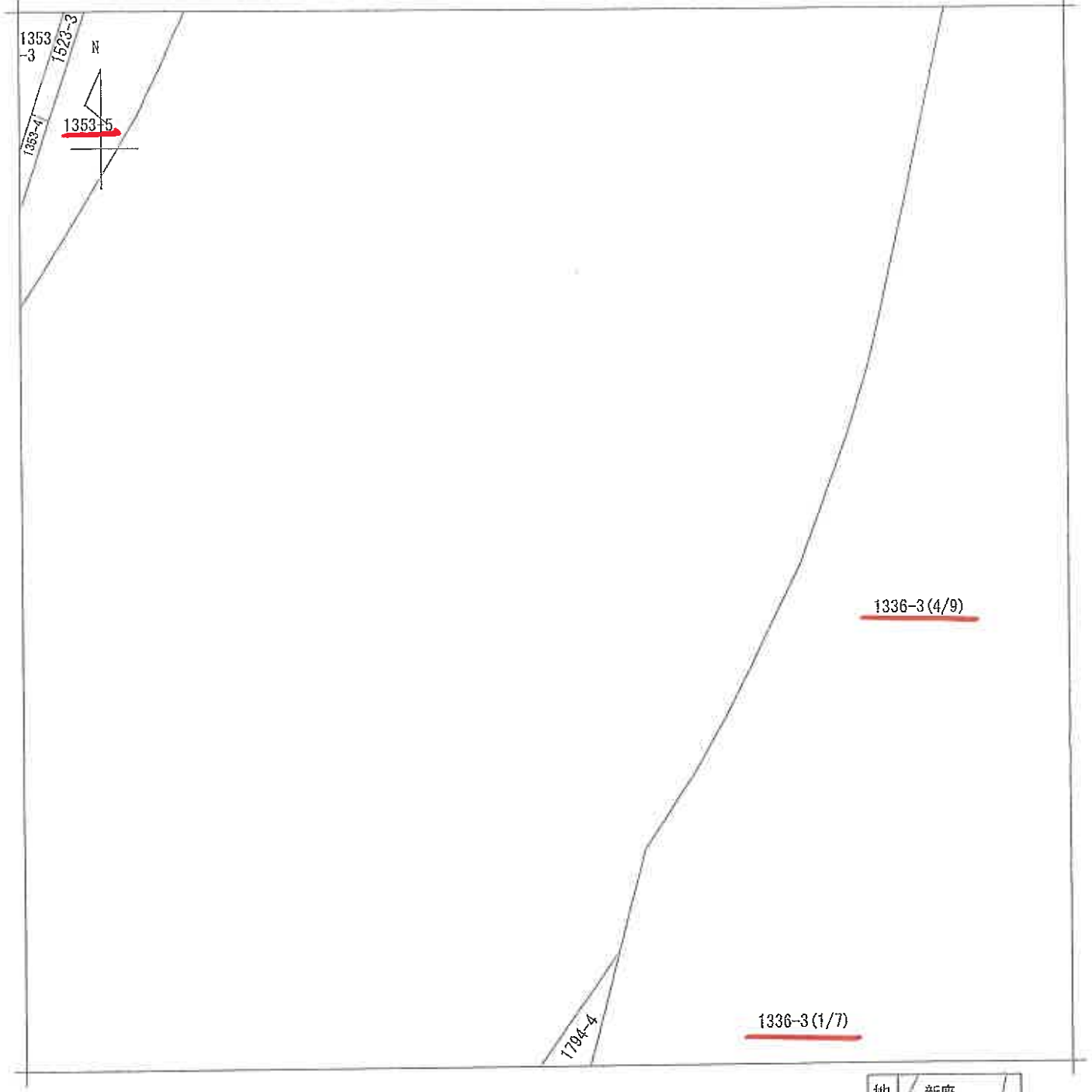
請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	補記事項	旧土地台帳附属地図	

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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)
 令和7年7月24日
 東京法務局中野出張所
 登記官



7 1937-4
8 1938-11
9 1938-13
ヨ 1929-1
ク 1967-3



(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	新座市新座三丁目			地番	1336番3		
出力尺	1/500	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

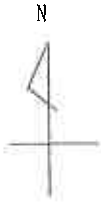
登記官

請求番号：15-1

(5/12)



A3をA4に縮小コピー



1336-3(5/9)

1831
-3

1336-3(2/7)

(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。

地番
区域見出
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目			地番	1336番3			
出縮	力尺	1/500	精度区	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				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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

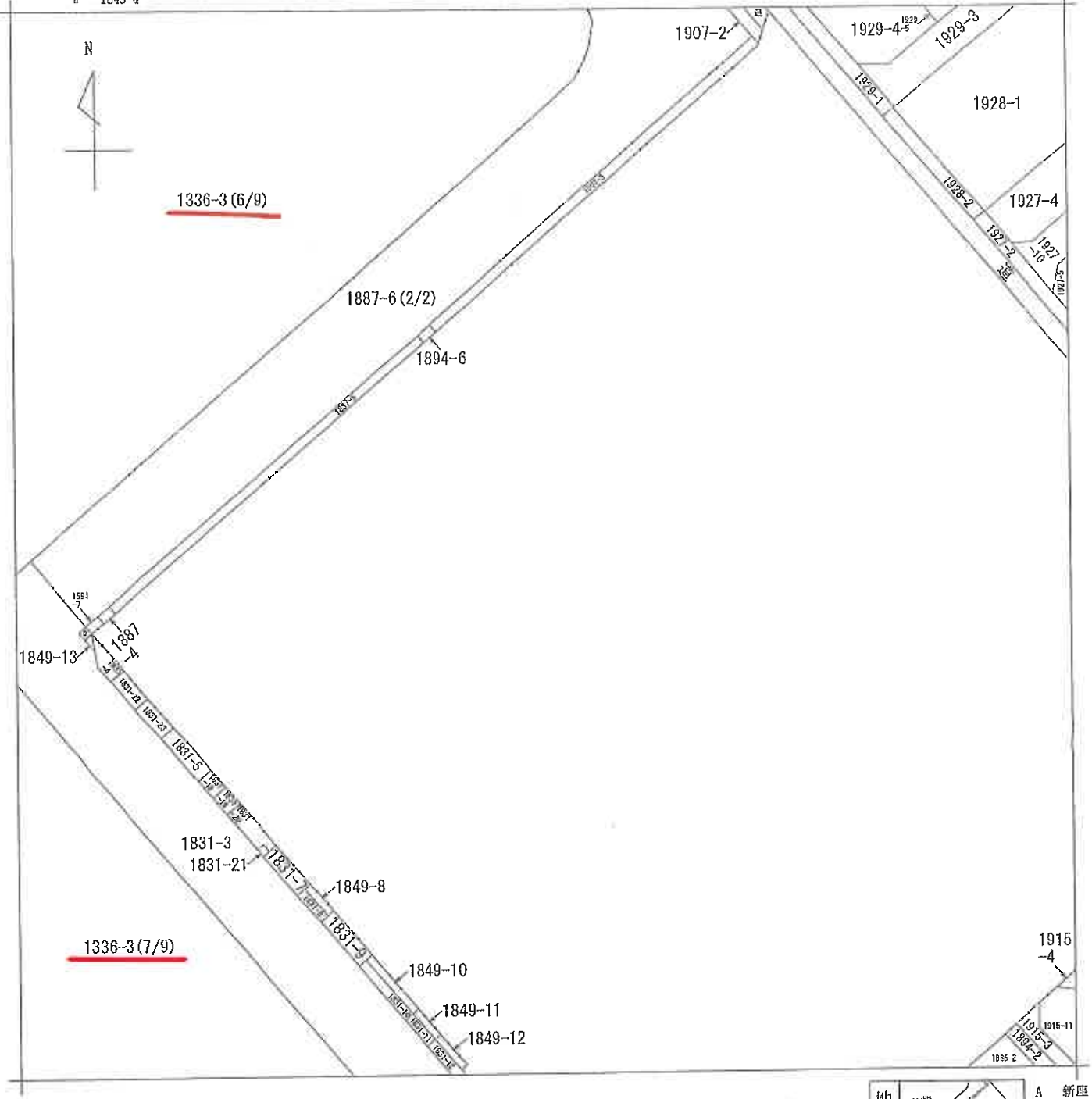
請求番号：15-1

(6/12)

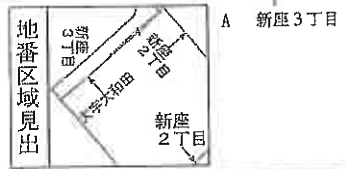


A3をA4に縮小コピー

イ 1923-5
ロ 1849-4



(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	新座市新座三丁目			地番	1336番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

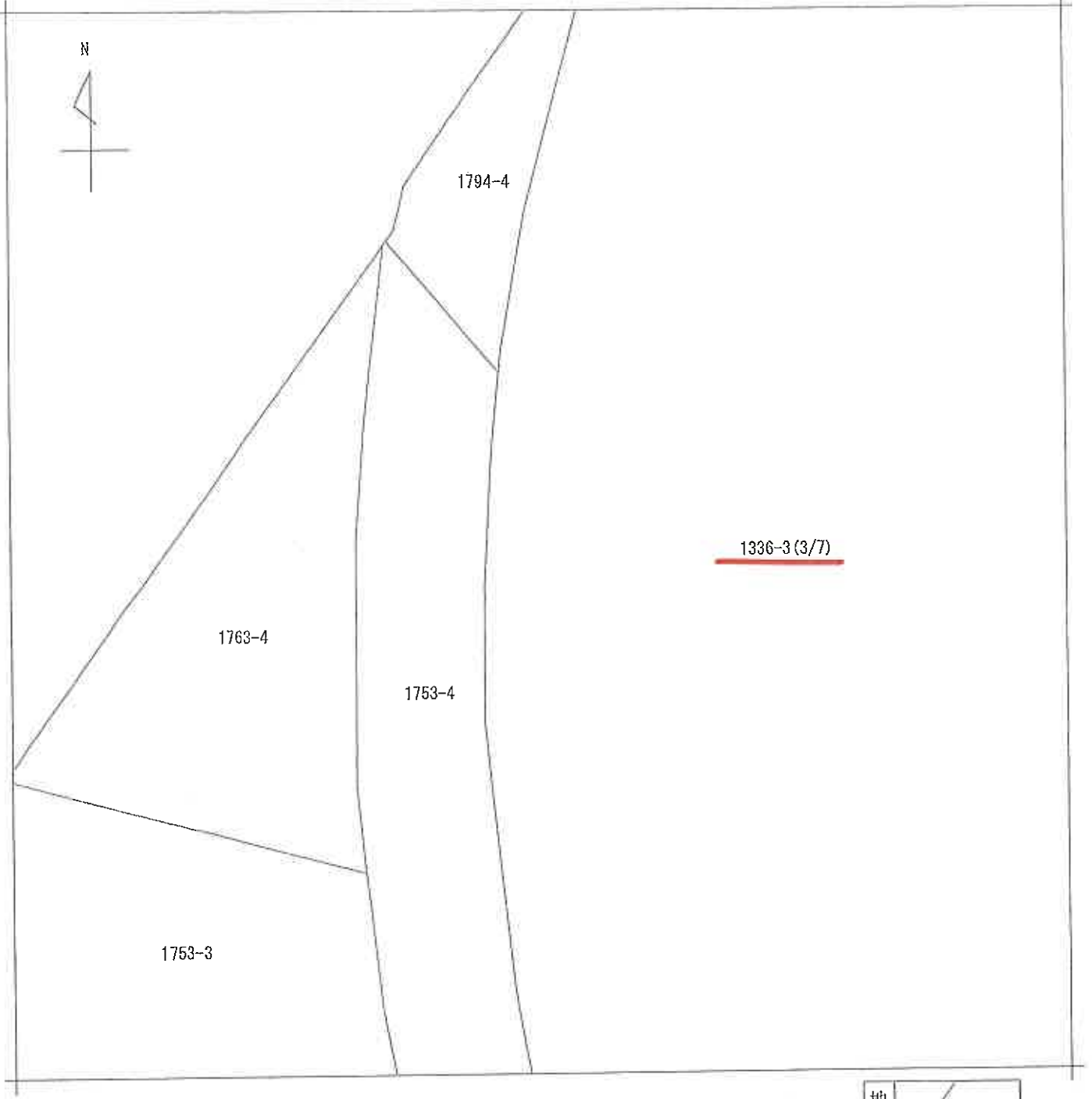
令和7年7月24日

東京法務局中野出張所
登記官

請求番号: 15-1
(7/12)



A3をA4に縮小コピー



(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
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目			地番	1336番3		
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1

(8/12)

A3をA4に縮小コピー



(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
新座3丁目

請求部分	所在	新座市新座三丁目		地番	1336番3				
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				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7年7月24日

東京法務局中野出張所

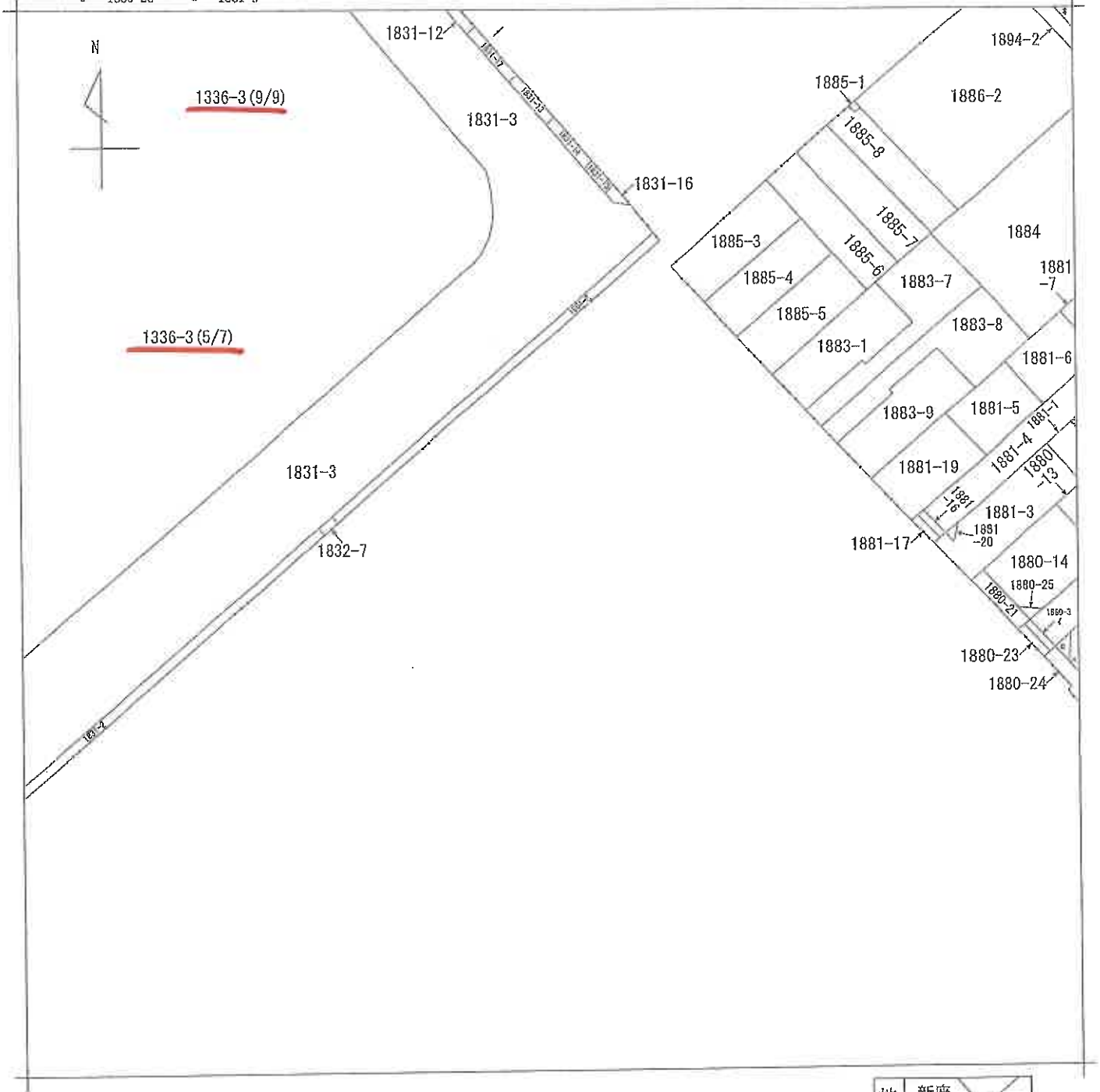
登記官

請求番号：15-1
(9/12)



A3をA4に縮小コピー

イ 1890-22 ハ 1880-5 ホ 1915-3
 ロ 1880-26 ニ 1881-9



(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	新座市新座三丁目			地番	1336番3		
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			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7年7月24日

東京法務局中野出張所

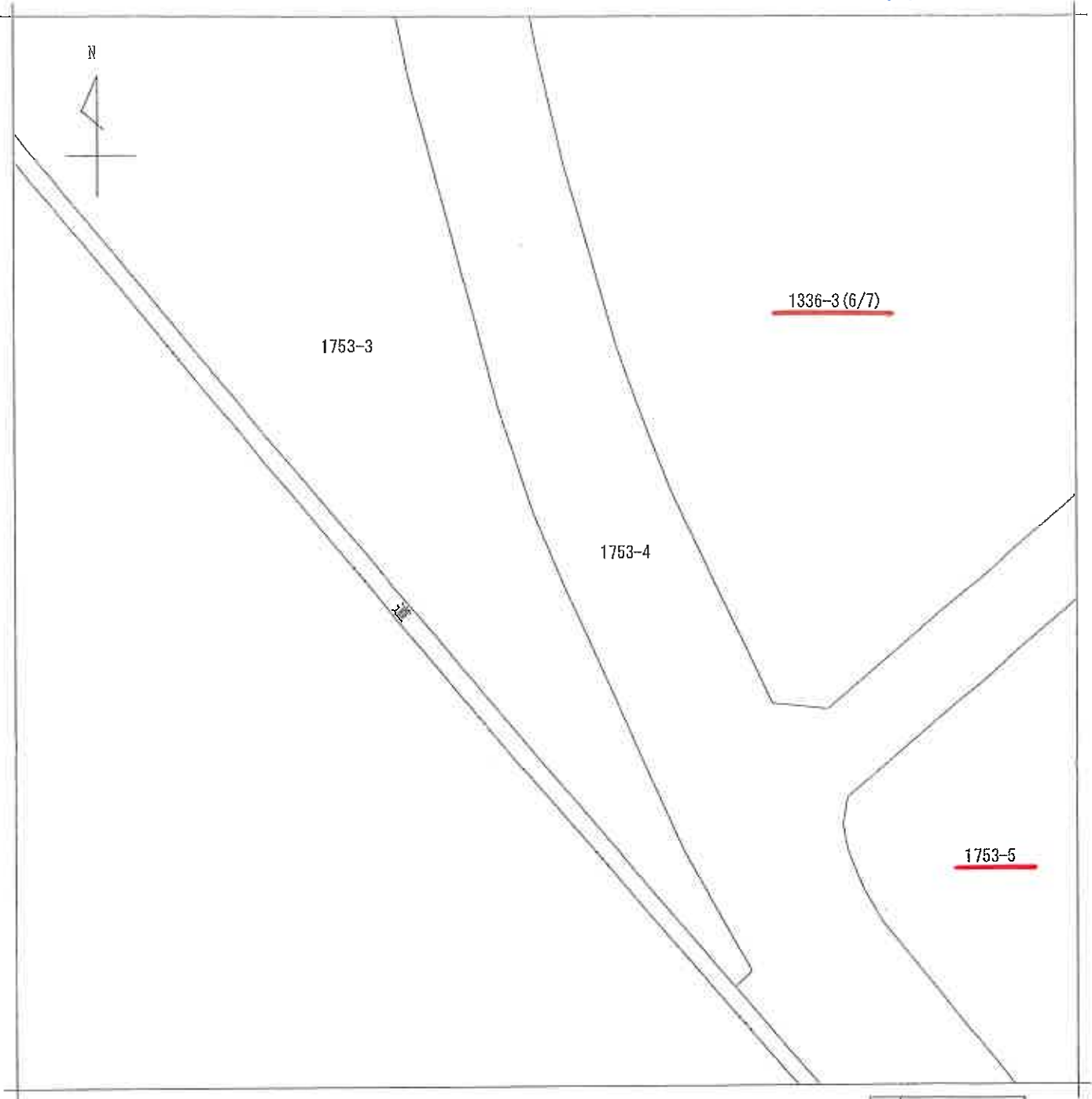
登記官

請求番号：15-1

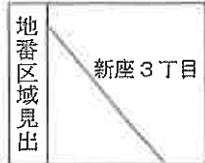
(10/12)



A3をA4に縮小コピー



(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	新座市新座三丁目			地番	1336番3			
出縮	力尺	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。

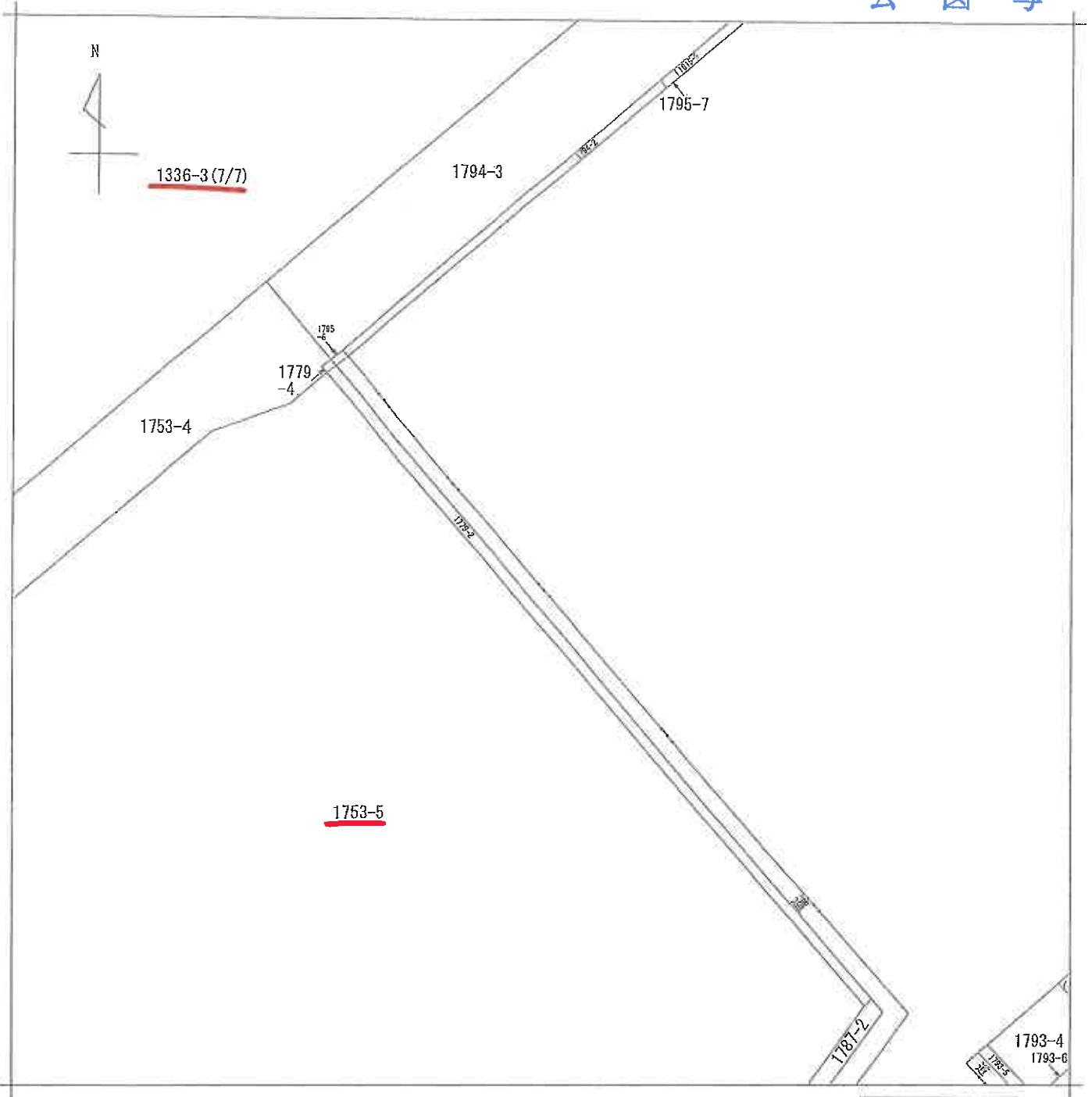
(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官





(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。



A 新座2丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目			地番	1336番3		
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。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

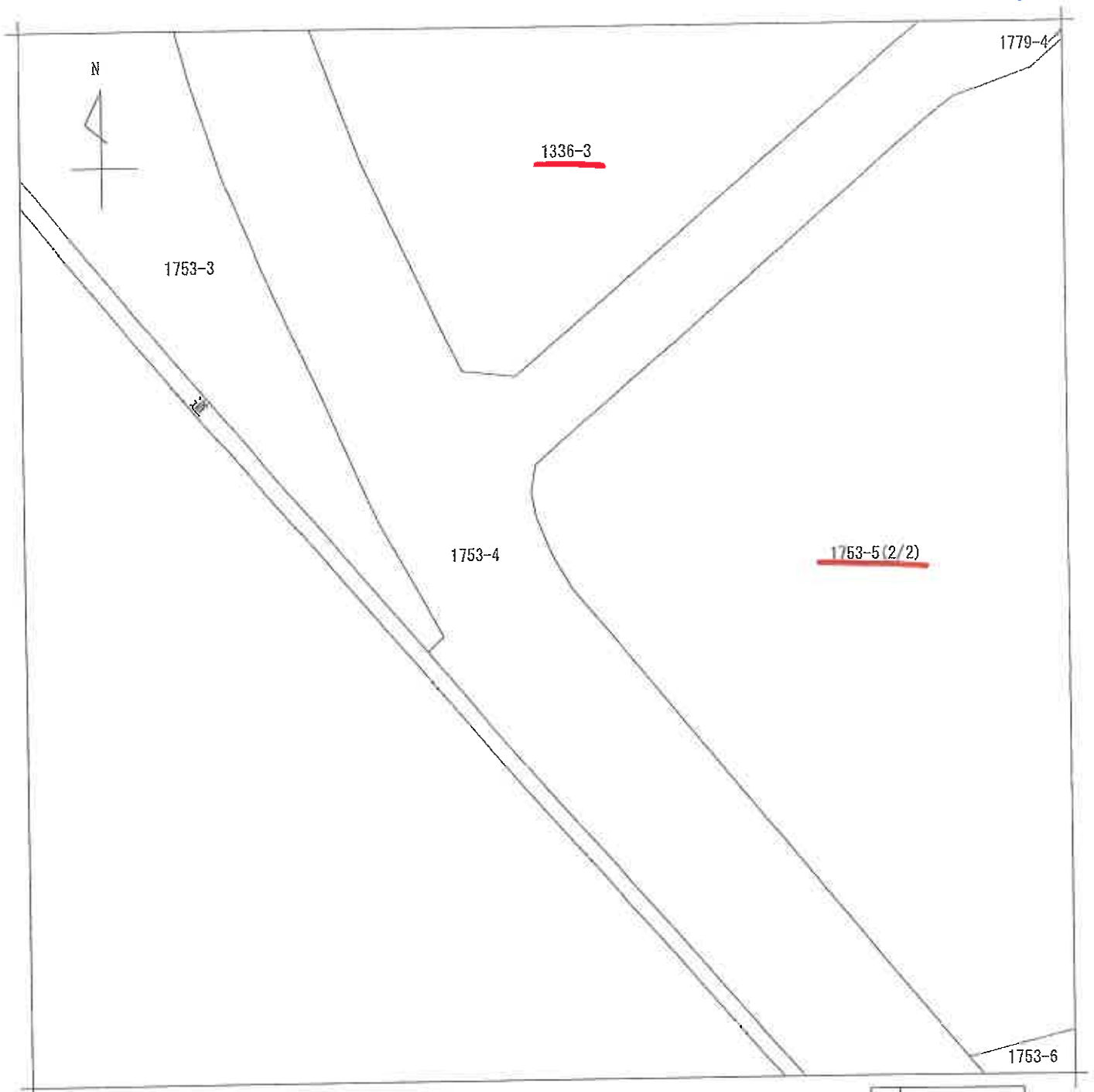
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-1
(12/12)



A3をA4に縮小コピー



(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
新座3丁目

請求部	所在	新座市新座三丁目			地番	1753番5			
出縮力尺	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				備付年月日 (原図)			補事項		

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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

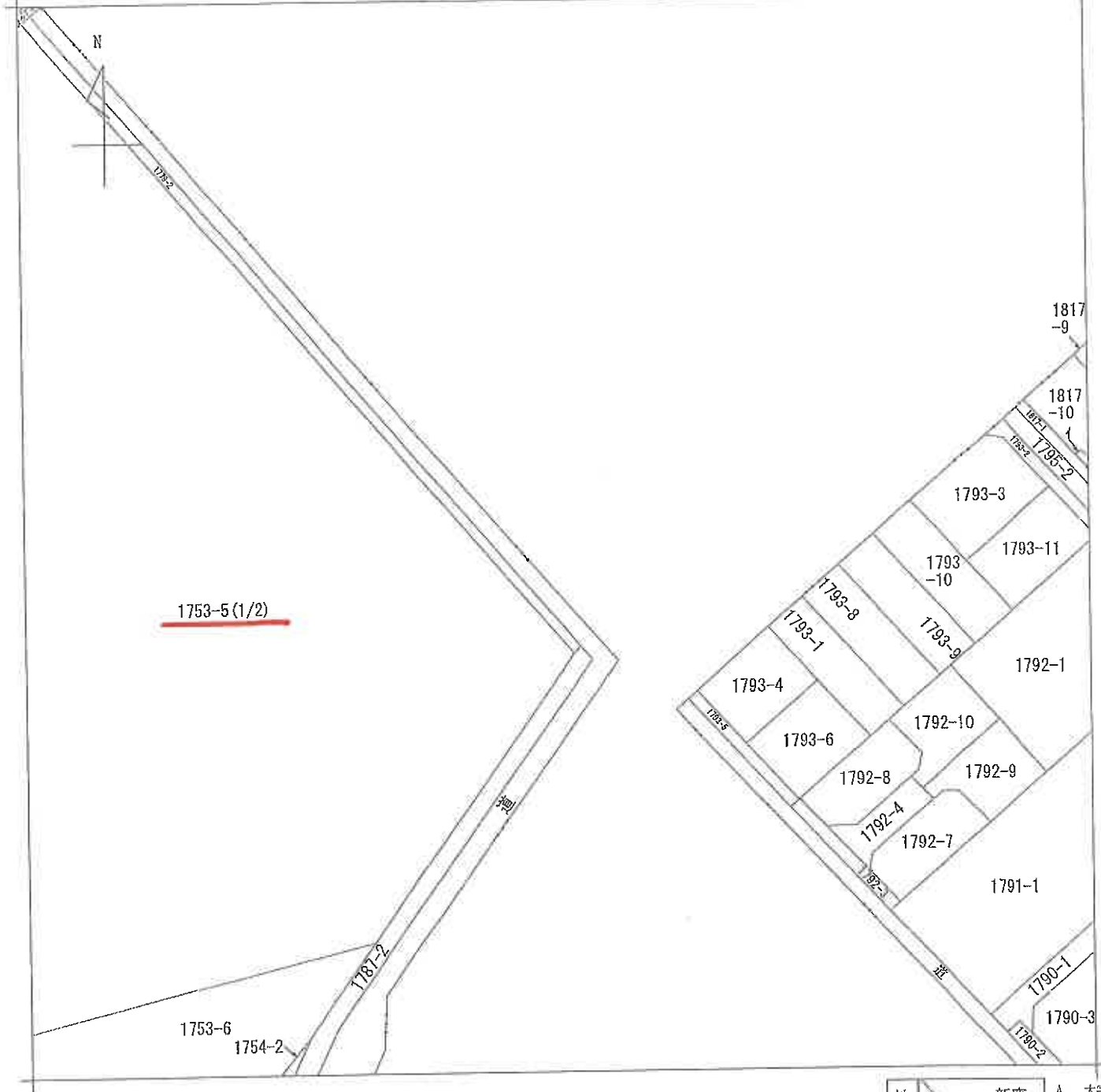
請求番号：15-3

(1/2)

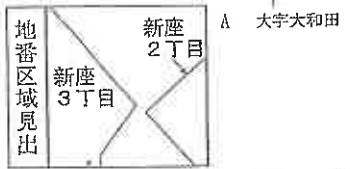


A3をA4に縮小コピー

イ 1817-12 ハ 1779-4 ホ 1794-3 ト 1753-4
 ロ 1817-11 ニ 1794-2 ヘ 1795-6 チ 1753-4



(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。

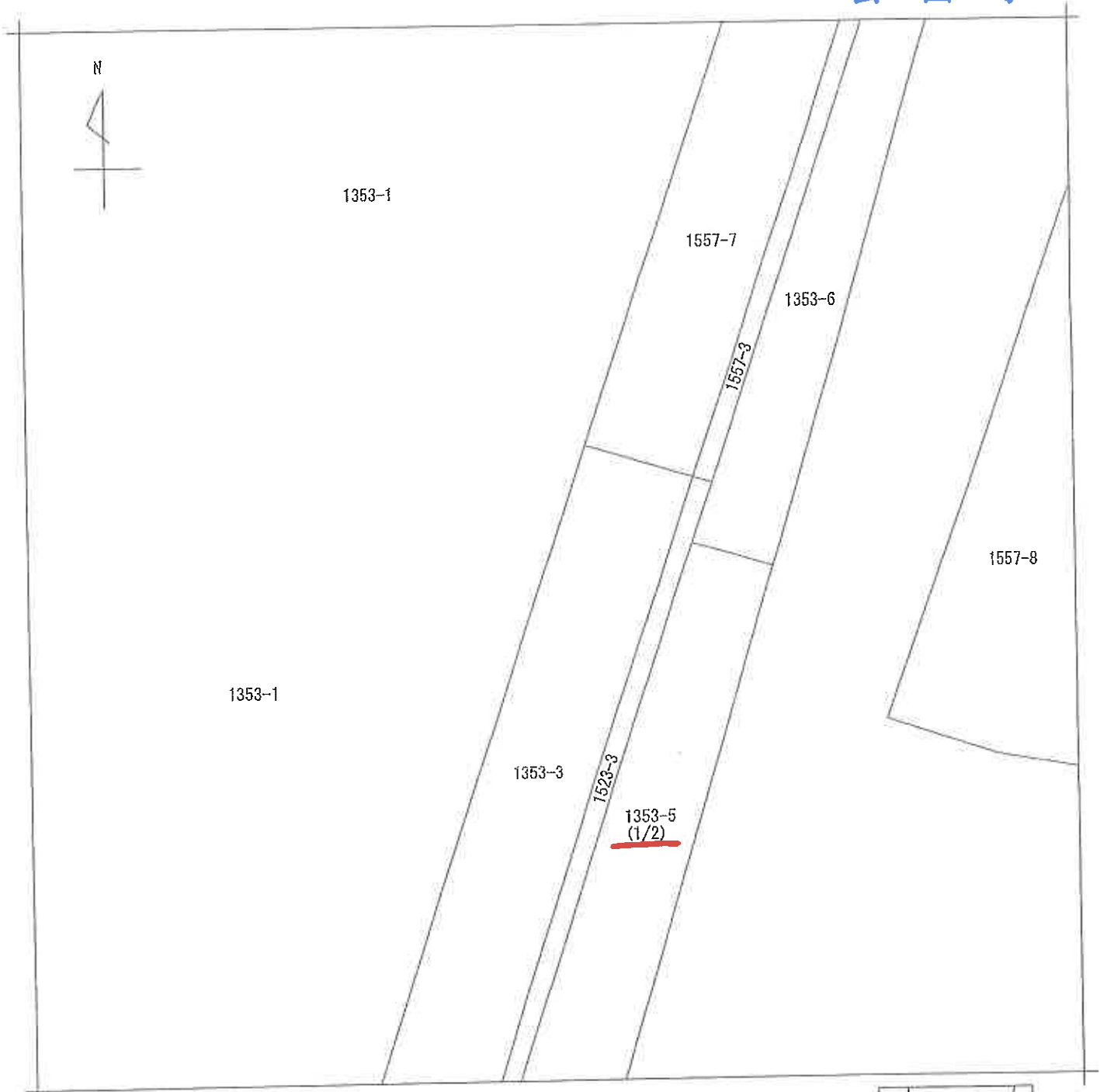


請求部	所在	新座市新座三丁目		地番	1753番5				
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)
 令和7年7月24日
 東京法務局中野出張所
 登記官





(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	新座市新座三丁目		地番	1353番5		
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			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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-2

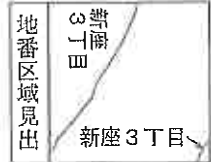
(1/2)



A3をA4に縮小コピー



(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	新座市新座三丁目		地番	1353番5		
出方尺	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7年7月24日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：15-2

(2/2)



A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和46年6月4日

1150642

建物図面

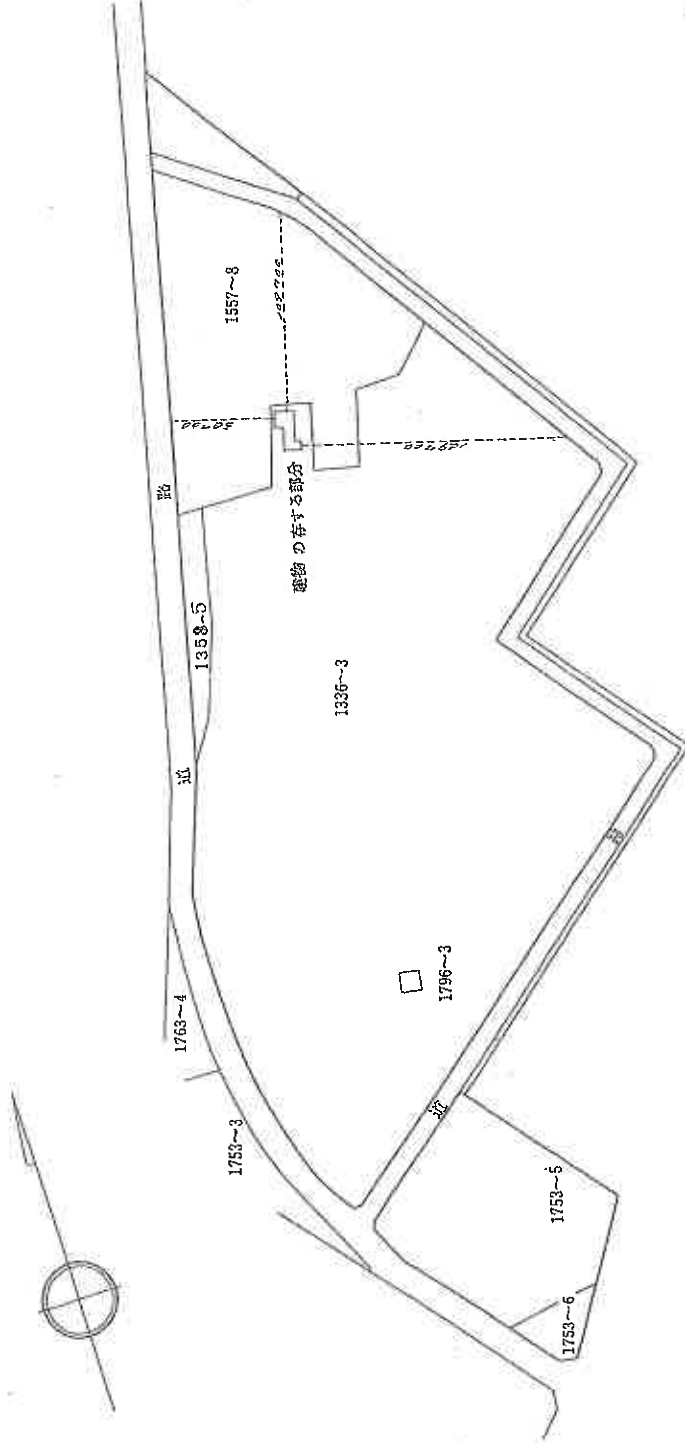
S46.6.4

家屋番号	1338番-3-901
建物の所在	埼玉県新座市大字大森母字大正村給番地3 新座3丁目1338

—— 農会沖兼管理事務所

建物の番号

作製年月日	昭和四十六年四月廿五日
作製者	[Redacted]
管理人	[Redacted]



縮尺 1/3000

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。
 (さいたま地方務屋木出産所管轄)
 令和7年7月24日 専攻法務局中野出産所 登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：15-7

登記年月日：昭和45年12月12日

1150344

家屋番号 1888番の42-1336-3742

建物の所在 埼玉県北本市大和田町新屋

建 物 階 平 面 図

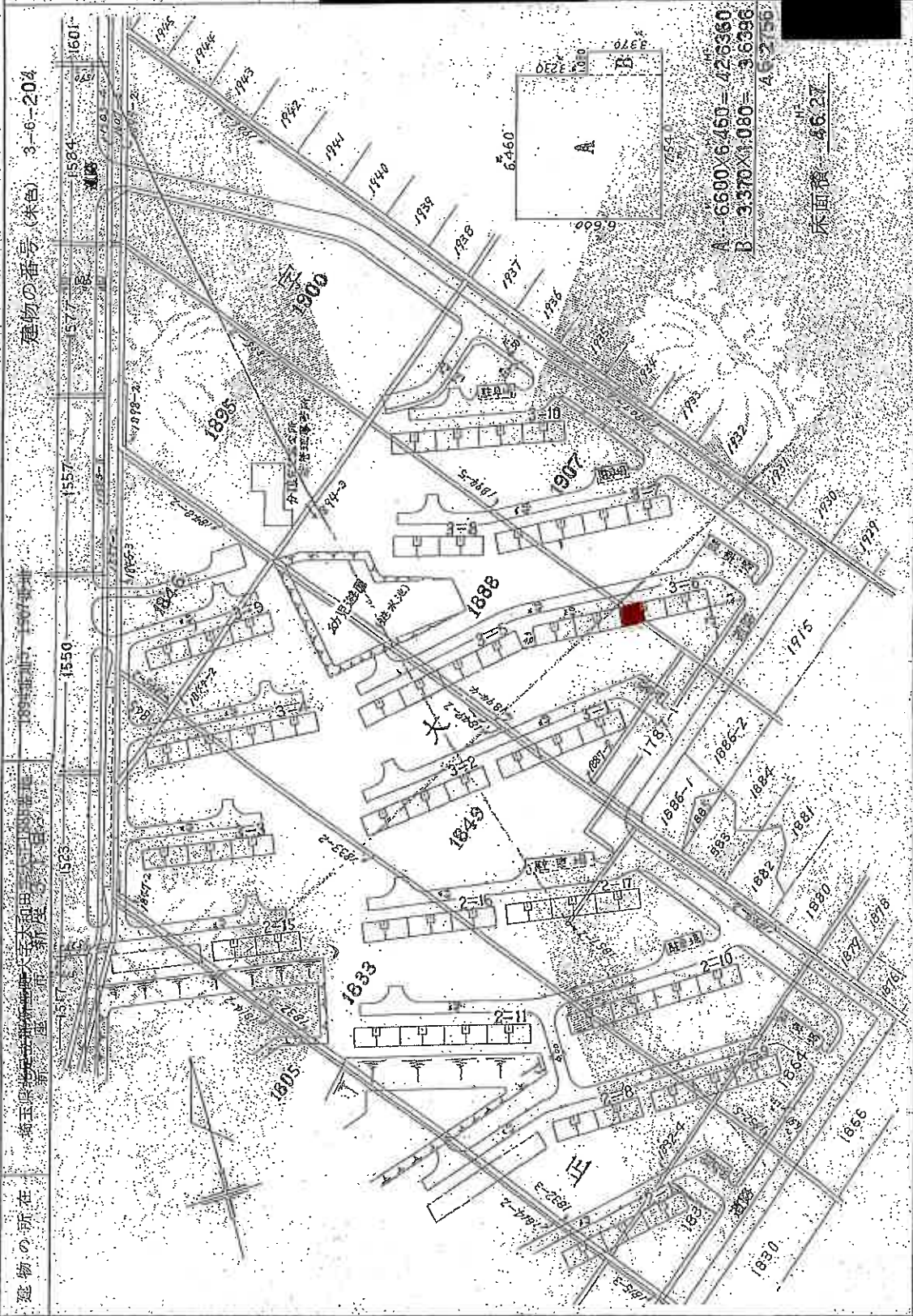
全2-2

建物の番号(未色) 3-0-204

作製年月日 昭和四五年九月五日

作製者

申請人



(日測地誌15)

縮尺 1/1500 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(ごいまま地方公務局発出書面参照)
令和7年7月24日 東京法務局牛野出張所 登記官

請求番号：15-9

A3をA4に縮小コピー

登記年月日：昭和46年6月4日

1150343

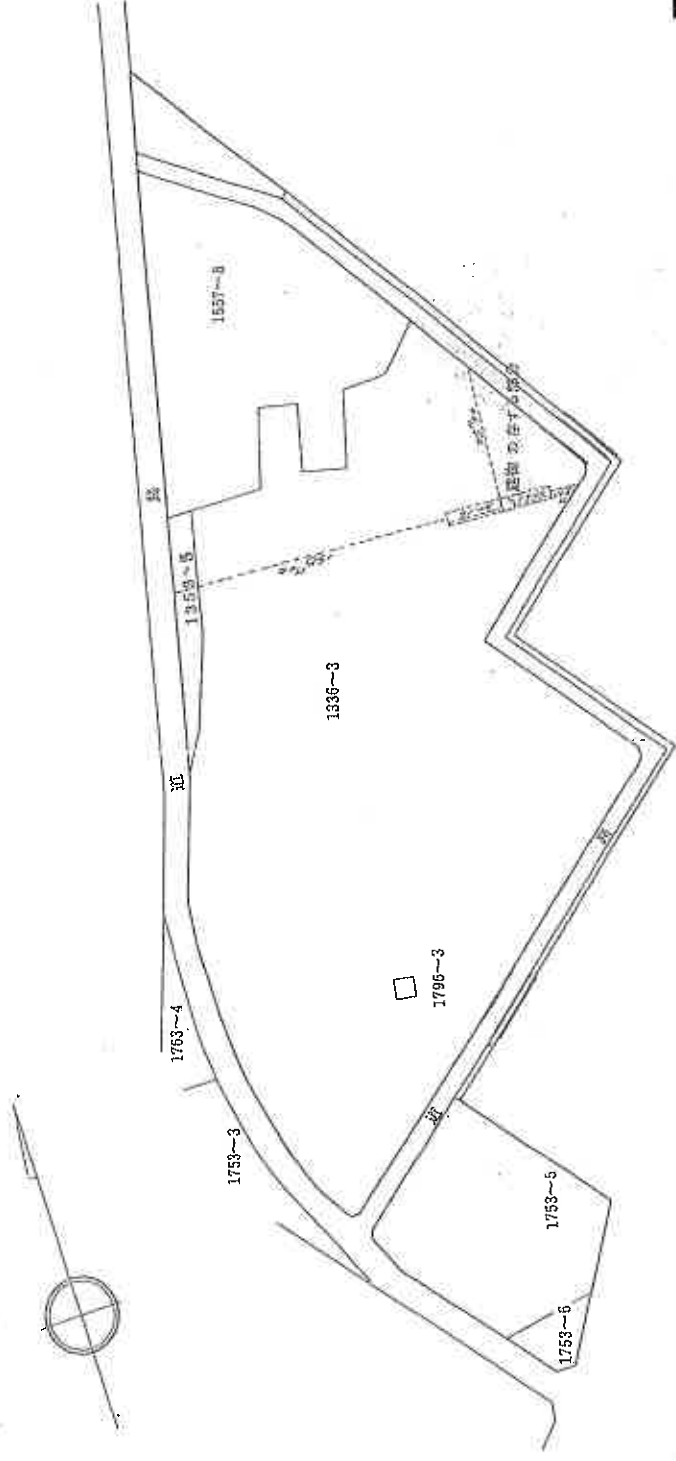
建築物図面

家屋番号	133-6番-3-742
建築物の所在	埼玉県新座市大字大和田寺栄正1336番地3 新座3丁目

建築物の番号 6 1204

S46.6.2

製作年月日	昭和四六年四月廿五日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



縮尺 1/3000

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。
 (さいたま地方検察庁 さいたま市出雲所 検印)
 令和7年7月24日 東京法務局 中野出張所

登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：15-6

登記年月日：昭和45年12月12日

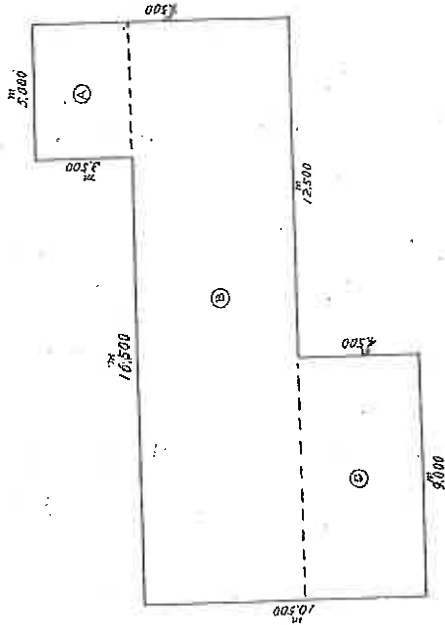
1150643

各階平面図

S45.12.17

家屋番号	1895番附 1336-3-901
建物の所在	埼玉県北足尾郡新井町大字新井3丁目1336-3

建物の番号 集会所兼管理事務所



床面積-----187.00

作製年月日	昭和四五年九月五日
作製者	[Redacted]

申請人	[Redacted]
-----	------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(日調進 14)

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。
 (さいたま地方公務局若木出張所管轄)
 令和7年7月24日 東京法務局中野出張所 登記官

A3をA4に縮小コピー