

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 5月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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 6月10日から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月29日 午前 9時10分から 令和 8年 7月 3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 5月26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 新座市石神四丁目 1622番地5

建物の名称 モア・ステージ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石神四丁目 1622番5の203

建物の名称 203

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 54.83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 新座市石神四丁目1622番5

地 目 宅地

地 積 3853.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市石神四丁目1622番14

地 目 宅地

地 積 35.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 54万8619分の5928



物件明細書

令和 8年 4月 3日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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】

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 新座市石神四丁目 1622番地5

建物の名称 モア・ステージ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石神四丁目 1622番5の203

建物の名称 203

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 54.83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 新座市石神四丁目1622番5

地 目 宅地

地 積 3853.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市石神四丁目1622番14

地 目 宅地

地 積 35.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 54万8619分の5928



令和 7年(ケ)第 332号
令和 8年 2月19日受理
令和 8年 3月30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 新座市石神四丁目 1622番地5

建物の名称 モア・ステージ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石神四丁目 1622番5の203

建物の名称 203

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 54.83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 新座市石神四丁目1622番5

地 目 宅地

地 積 3853.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市石神四丁目1622番14

地 目 宅地

地 積 35.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 54万8619分の5928

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県新座市石神四丁目8番16号モア・ステージ東久留米203号室	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者の相続財産清算人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を動産類を置いた状態（空家）で占有している <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 10,970円 修繕積立金 13,460円 円 円 円	令和8年2月24日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年10月分～8年2月分 計719,470円 （上記滞納額には令和5年10月分の駐車場使用料11,000円が含まれる。） <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計155,669円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
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, 2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1, 2） <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, 2） <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 <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 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

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物の壁の一部には写真④のとおり損傷（穴）が認められ、和室の畳の一部には写真⑤のとおりテープが貼られた部分が認められた。
- 2 符号1の土地の西側に隣接または近接する地番1622番13、1623番3、1624番6、同番7の各目的外土地は、いずれも新座市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1622番5の1（電気室ポンプ室）、同番5の2（ゴミ置場）、同番5の215（集会室）の各規約設定共用部分の建物がある。

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
<input checked="" type="checkbox"/> B (亡A相続財産清算人)	1 本件建物は、Aさんが住んでいた時の動産類が置かれた状態であり、空家です。 2 同建物の玄関ドアの鍵を貸与しますので、同鍵を使用して立入調査してください。
<input checked="" type="checkbox"/> 管理人	本件建物に住んでいたAさんは、ご病気で病院で亡くなりました。 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現況が認められ、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
8年2月20日(金) 13:30-13:40	目的物件所在地	目的物件特定
8年2月24日(火) 11:19-11:29	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
8年2月24日(火) 11:39-11:41	電話	B(亡A相続財産清算人)の法律事務所へ現況調査協力依頼
8年3月2日(月) 11:51-11:56	電話	上記Bから占有状況聴取, 現況調査協力依頼
8年3月4日(水) 13:06-13:23	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地等の登記事項要約書取得
8年3月12日(木) 13:40-14:05	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行 管理人から亡Aが亡くなったことについて聴取
8年3月16日(月) 11:17-11:20	上記Bの法律事務所	同Bから貸与を受けた鍵の返還
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 8年 3月12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, 上記Bから貸与を受けた鍵により施錠を解い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 1619-48 ハ 1619-51 ホ 1619-55 ト 1619-58 リ 1619-60 ル 1629-6
 □ 1619-50 ニ 1619-54 ヘ 1619-56 チ 1619-6 ス 1619-63 ッづく



(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。

地番区域見出し
石神4丁目

請求部分	所在 新座市石神四丁目			地番	1622番5	
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	昭和48年9月			備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月30日
さいたま地方法務局志木出張所

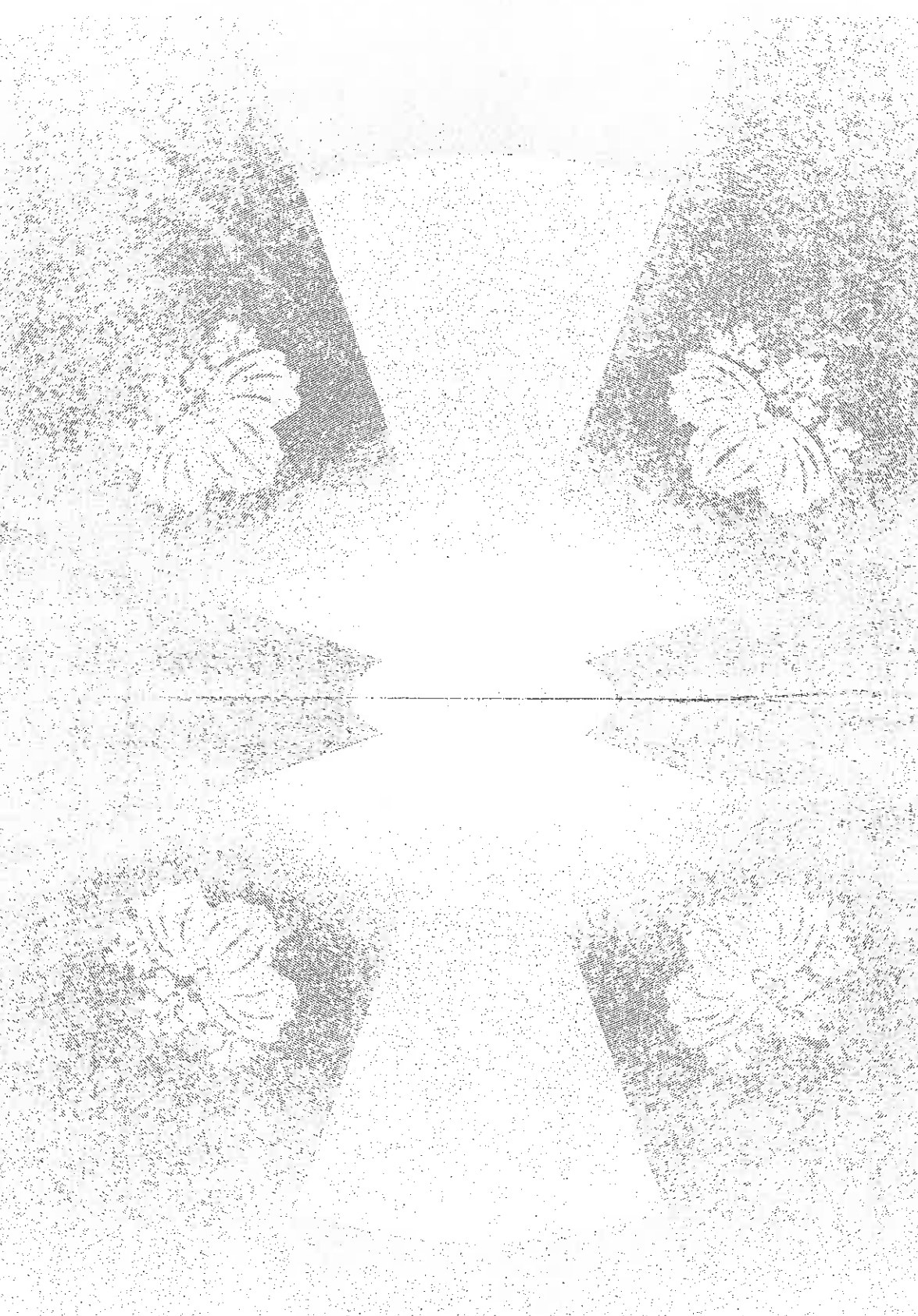
A3判をA4判に縮小

請求番号：16-1
(1/2)

登記官

(7 枚目)





A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

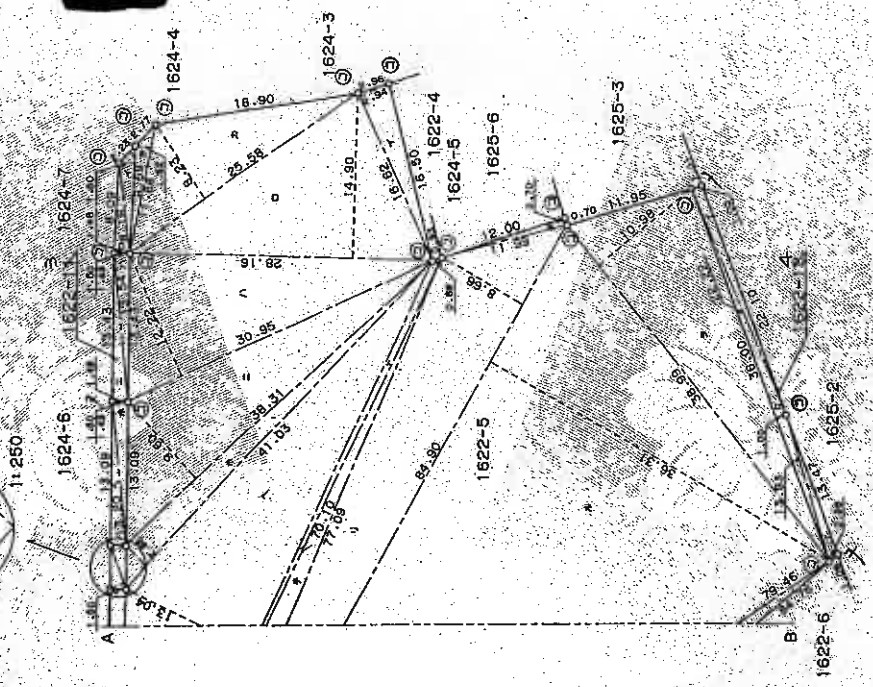
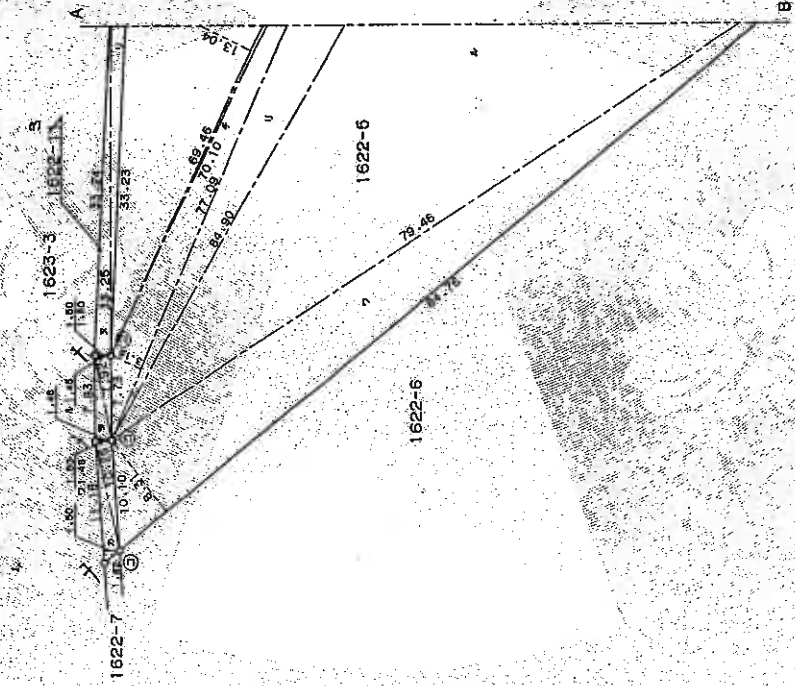
登記年月日：平成5年8月5日

0111424



H5-8-5
地積測量図

地番 1622-5, 1622-14, 1622-18
土地の所在 新庄市石神四丁目



A3判をA4判に縮小

凡例	境界の種類	境界線の種類	境界線の太さ	境界線の色	境界線の位置
①	石積	①	1.5mm	赤	境界線の中心
②	コンクリート杭	②	2.0mm	青	境界線の中心
③	金属杭	③	2.5mm	黄	境界線の中心
④	金属杭	④	3.0mm	黒	境界線の中心

製作者 土地家屋調査士 [Redacted] 5年6月19日(作製)
(埼玉土地家屋調査士会印)

申請人 [Redacted] 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月30日 さいたま地方支庁測量課 登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成5年8月5日

0111425

5.8.5
処理

地積即量図

地番 1622-5, 1622-11, 1622-13

土地の所在 新渡市石神四丁目

地番	区画	面積	積算	面積
イ	9.69	1.50	14.530	
ロ	8.18	1.48	12.164	
ハ	3.54	1.49	20.746	
ニ	3.54	1.49	20.746	
ホ	13.20	1.49	19.680	
ト	4.17	1.39	5.793	
チ	4.17	1.39	5.793	
リ	33.26	1.50	49.870	
ヌ	33.26	1.50	49.870	
ル	7.92	1.48	11.7216	
エ	10.26	1.48	15.1848	
カ	11.18	1.50	16.7700	
合計			272.9088	
面積			136.45440	
地積			136.45	m ²

地番	区画	面積	積算	面積
イ	22.22	1.50	22.2200	
ロ	36.00	1.50	36.0000	
ハ	13.93	1.48	13.5534	
合計			71.7734	
面積			36.88670	
地積			36.88	m ²

地番	区画	面積	積算	面積
イ	15.98	2.94	48.9628	
ロ	28.16	1.90	419.8840	
ハ	30.96	2.22	378.2090	
ニ	39.91	9.60	367.7760	
ホ	41.03	2.65	108.7296	
ト	69.46	13.04	905.7684	
チ	77.09	0.58	47.6680	
リ	84.90	8.66	735.2340	
ヌ	12.00	0.70	8.4000	
ル	84.90	36.31	3082.7190	
エ	38.99	10.98	428.1102	
カ	94.78	8.23	704.3666	
キ	25.56	8.23	210.5234	
ク	11.88	1.52	18.0676	
合計			7707.6919	
面積			3863.79695	
地積			3863.79	m ²

凡例

① 凡例

② 凡例

③ 凡例

④ 凡例

⑤ 凡例

⑥ 凡例

⑦ 凡例

⑧ 凡例

⑨ 凡例

⑩ 凡例

⑪ 凡例

⑫ 凡例

⑬ 凡例

⑭ 凡例

⑮ 凡例

⑯ 凡例

⑰ 凡例

⑱ 凡例

⑲ 凡例

⑳ 凡例

㉑ 凡例

㉒ 凡例

㉓ 凡例

㉔ 凡例

㉕ 凡例

㉖ 凡例

㉗ 凡例

㉘ 凡例

㉙ 凡例

㉚ 凡例

㉛ 凡例

㉜ 凡例

㉝ 凡例

㉞ 凡例

㉟ 凡例

㊱ 凡例

㊲ 凡例

㊳ 凡例

㊴ 凡例

㊵ 凡例

㊶ 凡例

㊷ 凡例

㊸ 凡例

㊹ 凡例

㊺ 凡例

㊻ 凡例

㊼ 凡例

㊽ 凡例

㊾ 凡例

㊿ 凡例

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

平成 6 月 16 日 (制作)

(埼玉土地家屋調査士会)

申請人 [Redacted]

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 7 年 9 月 30 日 さいたま地方事務所 本所 出典所

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

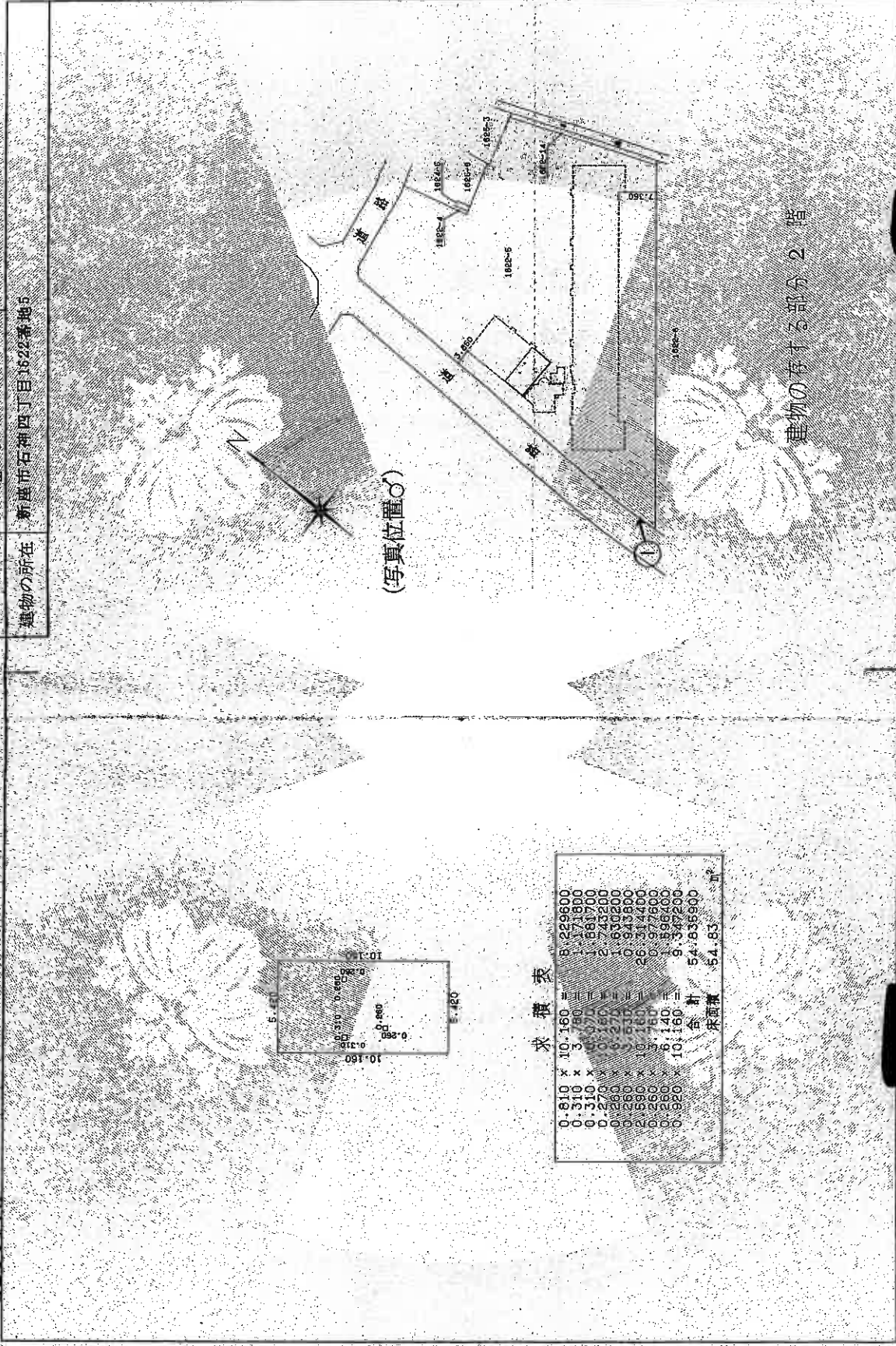
登記年月日：平成5年9月9日

1104116

各階平面図

建物図面

家屋番号 石神四丁目 1622番5の203
 建物の所在 新城市石神四丁目3622番地5



作製者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

9月1日(作製)

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7年9月30日 さいたま市地方法務局 発本出張所

(二枚目)

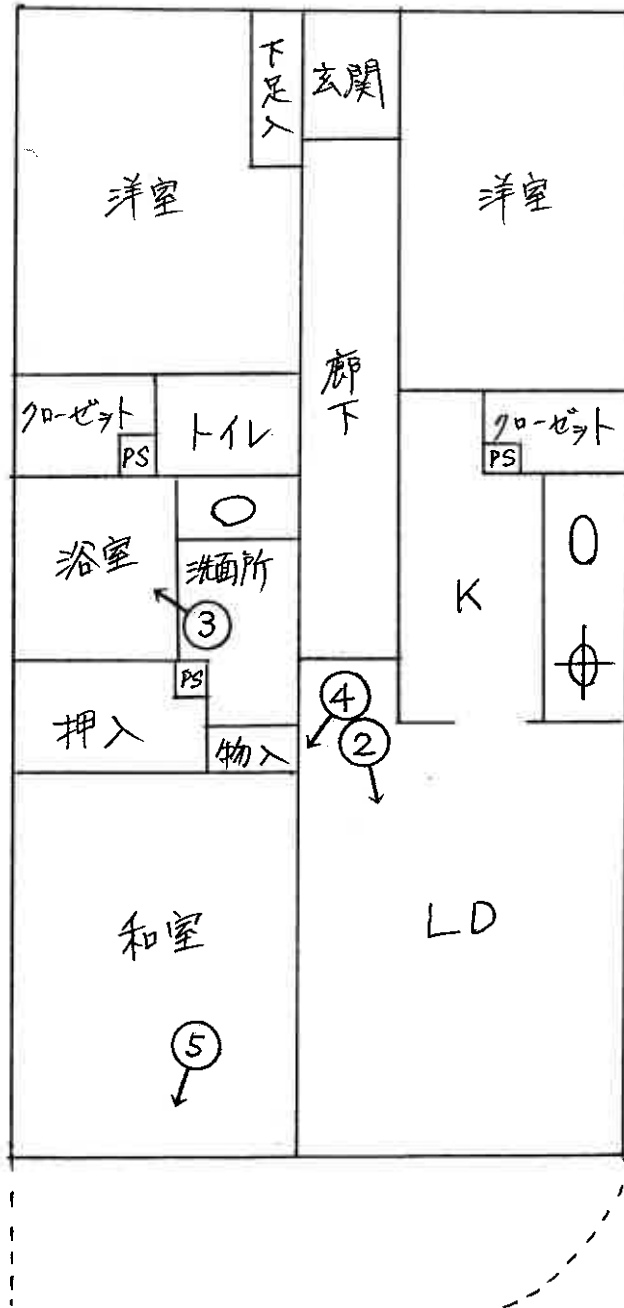
請求番号：16-3

建物見取図



(写真位置♂)

開放廊下



(12 枚目)



①



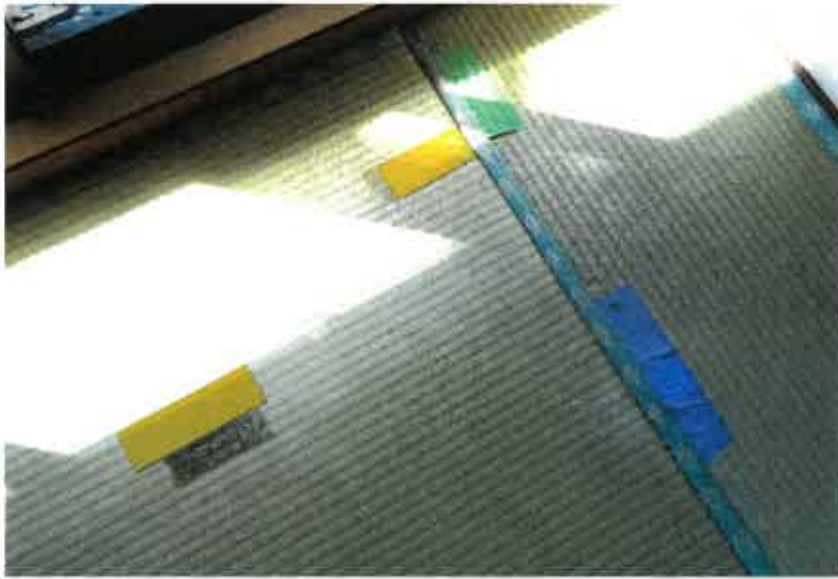
②



③



④



⑤

(14 枚目)

令和7年(ケ)第332号
令和8年3月12日 現地調査
令和8年4月1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 新座市石神四丁目 1622番地5

建物の名称 モア・ステージ東久留米

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 石神四丁目 1622番5の203

建物の名称 203

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 54.83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 新座市石神四丁目1622番5

地 目 宅地

地 積 3853.79平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 新座市石神四丁目1622番14

地 目 宅地

地 積 35.88平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 54万8619分の5928



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金5,640,000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>本件土地上及び本件土地上建物に下記規約設定共用部分の登記がある。</p> <p>家屋番号：1622番5の1（種類：電気室ポンプ室）</p> <p>家屋番号：1622番5の2（種類：ゴミ置場）</p> <p>家屋番号：石神四丁目1622番5の215（種類：集会室）</p>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	西武池袋線「東久留米」駅の北東方約1,470m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパート、店舗、駐車場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 第1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画地条件等	地積 形状 地勢 その他	3,889.67㎡ やや不整形 平坦
接面道路の状況	南東約16m舗装市道(建築基準法上の道路)より約0.5~1.2m高い 西約7.3m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約5.8m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	本件土地のうち南東側都市計画道路端から25mを超えた部分は、用途地域が第1種低層住居専用地域(建蔽率60%、容積率100%、防火規制なし、絶対高さ10m、片山・西堀地区地区計画)に指定されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	モア・ステージ東久留米
建物の用途	共同住宅 (総戸数86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5年8月26日新築 経過年数：約33年 経済的残存耐用年数：約17年
構造	鉄筋コンクリート造、8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、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：モア・ステージ東久留米管理組合 管理会社：(株)長谷工コミュニティ 管理形態：日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	管理人によれば、現地調査日現在駐車場に空きがなく、4人が空きを待っている状態であるとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：2階 主要開口部の方位：西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK 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、カーペット、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	やや劣る
管 理 費 等	管 理 費：10,970円（月額） 修繕積立金：13,460円（月額） 滞 納 額：あり（令和8年2月24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	所有者の相続財産清算人が動産類を置いた状態（空家）で利用している。
特 記 事 項	西側和室とリビングダイニングルームの間の壁に穴が開いている。また、当該和室の畳にはテープが貼られた部分がある。本件専有部分内部は全体的に汚れや疵が多く見られる。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	54.83	0.27	4,890,000

※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33年、経済的残存耐用年数約17年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-20%

(計算式) $17 / (33 + 17) \times (1 - 0.2)$

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
185,000	0.92	3,889.67	1.0	5,928 / 548,619	7,150,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 新座-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 221,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/117 & \approx & 185,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：形状、三方路、容積率等を考慮した。

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
4,890,000	7,150,000	0.9	0.94	10,190,000

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：6階南東向き中間部屋を標準とし、階層別(2/8階)・位置別(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)	(5.9%)	エ × オ	ア + カ
円 227,877 (3.4%)	円 502,940	% 6.4	円 7,622,684	円 0.8420	円 6,418,300 (96.6%)	円 6,650,000 (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

$$1 \div (1 + 5.9\%)^3 = 0.8420$$

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	10,190,000	1.00	10,190,000
② 収益価格	—————		6,650,000
③ 調整後の価格	9,480,000		

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
9,480,000	1.0	0.7	0.85		5,640,000

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-8)
所 在 : 新座市新堀1丁目316番7「新堀1-14-36」
価 格 : 221,000円/m²
位 置 : 西武池袋線「清瀬」駅約1,200m(道路距離)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 105m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 道 路 : 西5.2m市道
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 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

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

1619-48 1619-51 1619-55 1619-58 1619-60 1629-6
 1619-50 1619-54 1619-56 1619-6 1619-63 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。

地番区域見出
石神4丁目

請求部	所在	新座市石神四丁目		地番	1622番5		
出力尺	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	昭和48年9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。

令和7年9月30日
 さいたま地方務局志木出張所
 登記官



請求番号：16-1
 (1/2)

A3をA4に縮小

7 1631-2
7 1619-20
4 1622-19

登記年月日：平成5年8月5日

0111425



地積測S量I図

1622-5, 1622-11

新座市石神四丁目

土地の所在

申請人

申請人

平成6月18日作製

作製者

土地家屋調査士

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7年9月30日 さいたま地方方法務局 請求書発行所

登記官

請求番号：16-2

A3をA4に縮小

1622-11

地番 書号	底辺	高さ	積算積
イ	9.69	1.50	14.5350
ロ	8.18	1.48	12.1084
ハ	13.54	1.49	20.1746
ニ	13.54	1.49	20.1746
ホ	13.20	1.49	19.6680
ヘ	13.20	1.49	19.6680
ト	4.17	1.39	5.7963
チ	4.17	1.39	5.7963
リ	33.25	1.50	49.8750
ス	33.25	1.50	49.8750
ル	7.92	1.46	11.5632
ヲ	7.92	1.48	11.7216
ヅ	10.26	1.48	15.1848
カ	11.18	1.50	16.7700
合計			272.9088
前面積			136.45440
地積			136.45 m ²

1622-12

地番 書号	底辺	高さ	積算積
イ	22.22	1.00	22.2200
ロ	36.00	1.00	36.0000
ハ	13.83	0.98	13.5534
合計			71.7734
前面積			35.88670
地積			35.88 m ²

求積表

1622-5

地番 書号	底辺	高さ	積算積
イ	16.62	2.94	48.8628
ロ	28.16	14.90	418.5840
ハ	30.86	12.22	378.2090
ニ	38.31	9.60	367.7760
ホ	41.03	2.66	108.7296
ヘ	69.46	13.04	905.7584
ト	70.10	0.69	47.6680
チ	77.09	3.16	243.6044
リ	84.90	8.66	735.2340
ス	12.00	0.70	8.4000
ル	84.90	36.31	3082.7190
ヲ	38.99	10.98	428.1102
ヅ	84.76	8.31	704.3566
カ	25.68	8.23	210.9234
コ	11.88	1.92	18.0576
合計			7707.9919
前面積			3863.79596
地積			3863.79 m ²

凡例
 ① 石コンクリート
 ② 杭
 ③ プラスチック杭
 ④ 金属
 ⑤ 境界線の種別



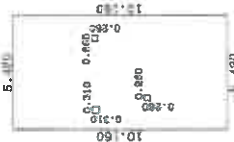
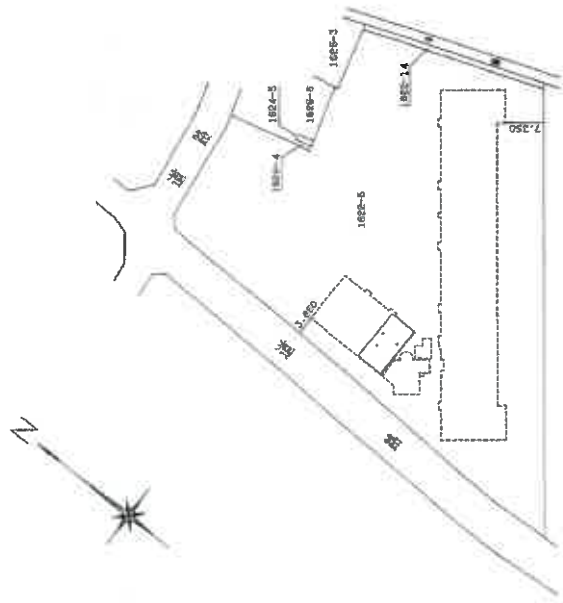
登記年月日：平成27年9月19日

各階平面図

建築物図面

家屋番号 石神四丁目 1622番5の203
 建築物の所在 新蕨市石神四丁目1622番地5

1104116



求積表

0.810 x 10.160	=	8.229600
0.310 x 3.780	=	1.171800
0.310 x 10.160	=	3.150600
0.270 x 10.160	=	2.743200
0.260 x 5.270	=	1.370200
0.260 x 3.630	=	0.943800
2.590 x 10.160	=	26.314400
0.260 x 3.780	=	0.976400
0.260 x 6.140	=	1.596400
0.920 x 10.160	=	9.347200
合計		54.835900
床面積		54.83

建築物の存する部分 2 階

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7年9月30日 さいたま地方法務局東本出張所

登記官

製作者

縮尺 1/250

9月1日(作製)

申請人

縮尺 1/1000