

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月20日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

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 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 2日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所川越支部
特別売却 実施期間	令和 8年 6月22日 午前10時00分から 令和 8年 6月26日 午後 4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, 物件所在地を管轄する農業委員会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 入間市上小谷田一丁目 1281番地14

建物の名称 ハイネス入間ガーデニア4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上小谷田一丁目 1281番14の71

建物の名称 4号棟201

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 51.84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 入間市上小谷田一丁目1281番11

地 目 宅地

地 積 4298.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市上小谷田一丁目1281番14

地 目 宅地

地 積 6321.39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 210分の1



物件明細書

令和 8年 3月30日

さいたま地方裁判所川越支部

裁判所書記官 佐藤 憲一

-
- 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。
 - ・下の階の部屋に水漏れあり。

《 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」をご覧ください。
- 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。（このほか、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市上小谷田一丁目 1281番地14

建物の名称 ハイネス入間ガーデニア4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上小谷田一丁目 1281番14の71

建物の名称 4号棟201

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 51.84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 入間市上小谷田一丁目1281番11

地 目 宅地

地 積 4298.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市上小谷田一丁目1281番14

地 目 宅地

地 積 6321.39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 210分の1



令和7年(ヌ)第30号
令和7年7月31日受理
令和7年10月8日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所川越支部
執行官 岡田文男

(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 入間市上小谷田一丁目 1281番地14

建物の名称 ハイネス入間ガーデニア4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上小谷田一丁目 1281番14の71

建物の名称 4号棟201

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 51.84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 入間市上小谷田一丁目1281番11

地 目 宅地

地 積 4298.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市上小谷田一丁目1281番14

地 目 宅地

地 積 6321.39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 210分の1

(1 枚目)



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	入間市上小谷田一丁目3番4-201号(ハynes入間ガーデンア)	
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 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 4,200円 修繕積立金 8,500円 円 円	令和7年8月7日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある (R2年1月～R7年8月分) 計858,900円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金 計350,788円
管理費等照会先	ハynes管理株式会社	
その他の事項	別紙「その他の事項」に記載のとおり	
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」に記載のとおり	
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

■本件建物について

- 1 本件建物の部屋の床下の配管等の不具合で、下の部屋の天井から水が垂れているとのこと。
- 2 上記の原因が占有部分にかかる場合、工事費用は本件建物の所有者が負担することになるとのこと。
- 3 規約設定共用部分として集会所・事務所（家屋番号1281番14の111）及びポンプ室（家屋番号1281番11の101）がある。

■本件土地について

本件土地が接する1281番12の目的外土地は、国が所有する公衆用道路である。

以上

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は私が住居として使用しています。2 本件建物内でペットは飼っていません。3 玄関ドアの張り紙についてですが、この部屋の下の階の部屋に水漏れしているとのこと。本件建物の床は濡れておらず、床下の配管等の問題だと思います。その関係で張り紙が貼られています。4 上記に書面の貼付等については関係部署に相談しました。
■管理会社担当者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物の下の階の部屋の天井から水が漏れています。2 水漏れ箇所の原因等を確認するためには、本件建物及び下の階の部屋の住人の協力が必要です。3 未だ原因確認作業、修復工事は済んでいません。4 上記の工事費用等については、原因が共用部分にかかるものであれば管理組合が負担し、原因が専有部分にかかるものであれば、201号室の所有者が負担することになります。 <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

- 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。

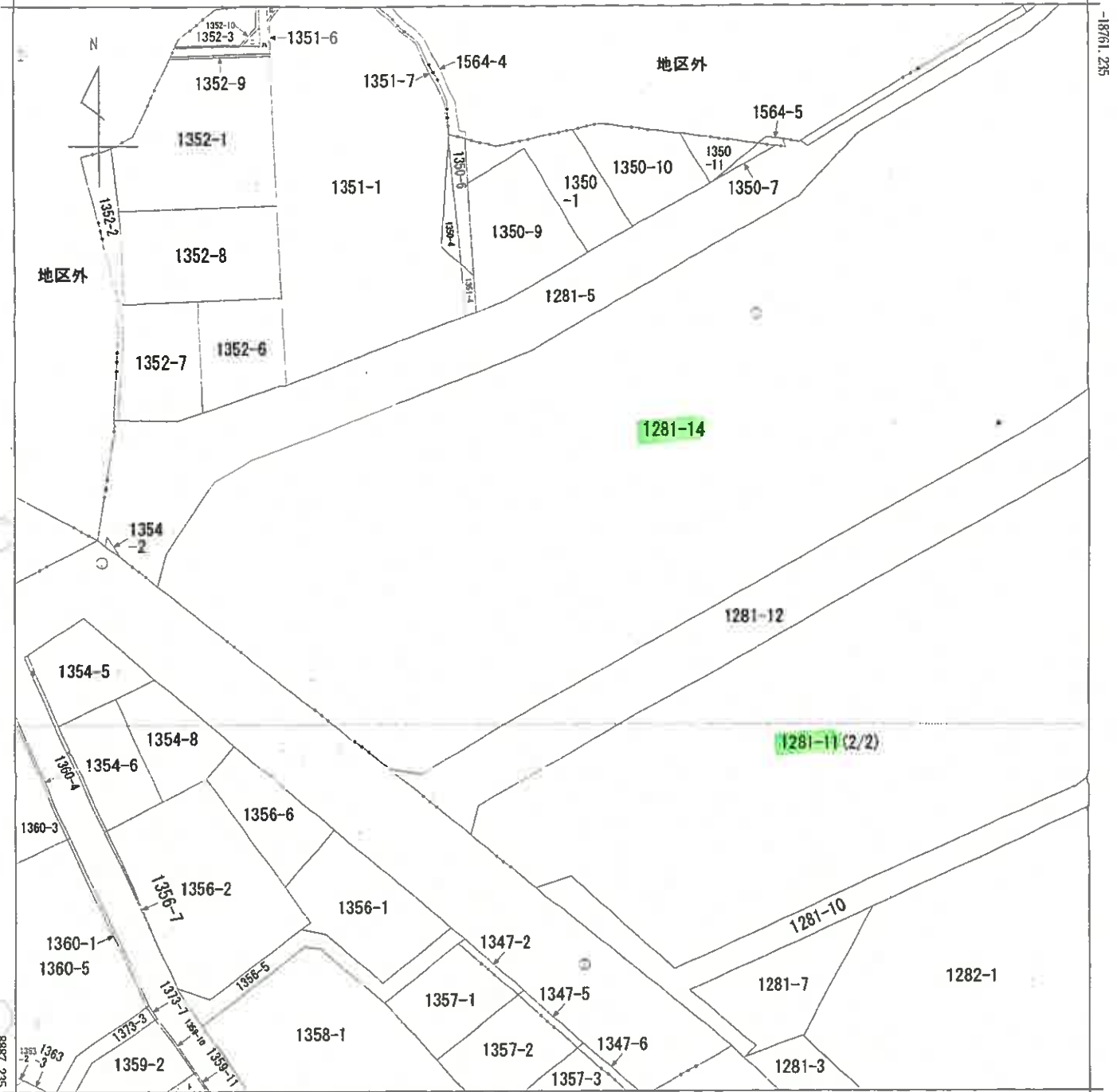
以上

(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7日(木) 7:50-8:05	目的物件所在地	目的物件特定, 管理会社確認, 債務者に対して不在連絡メモをポストに投函
7年8月7日(木) 11:50-11:55	執行官室	管理会社に対して管理費等の照会書を送信
7年8月8日(金) 12:30-12:35	執行官室	債務者から架電・聴取
7年9月24日(水) 9:25-9:35	さいたま地方法務局所 沢支局	接道, 規約設定共用部分について調査
7年10月6日(月) 12:45-13:10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年10月8日(水) 13:40-13:45	執行官室	管理会社担当者から電話聴取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 10 月 6 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・夜間執行許可の提示をした。</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



-41826.567 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



- A 上小谷田 3丁目
- B 上小谷田 3丁目
- C 上小谷田 1丁目

請求部	所在	入間市上小谷田一丁目			地番	1281番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅹ	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

(さいたま地方支局所沢支局管轄)

令和7年6月24日

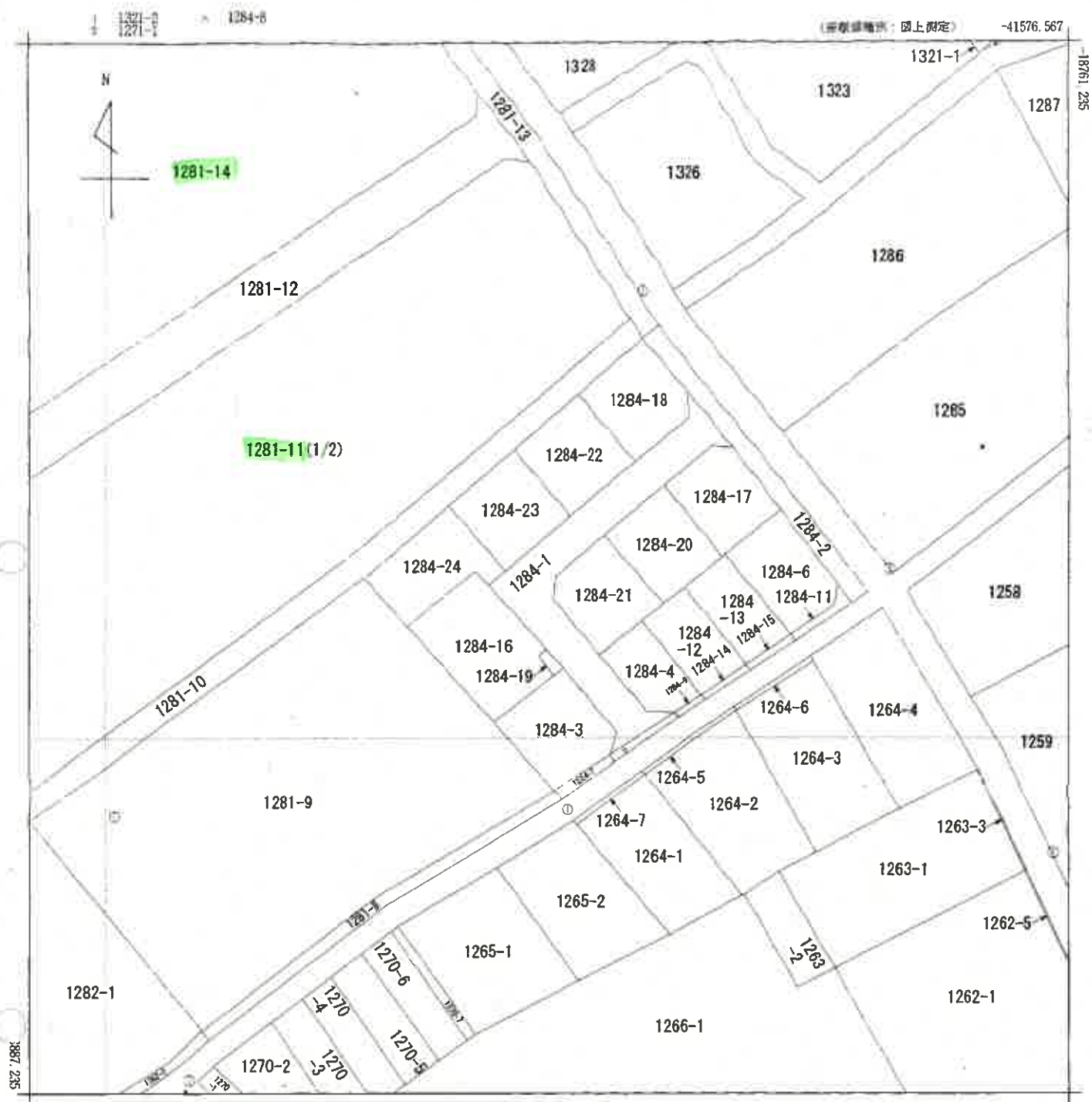
東京法務局港出張所

地図整理番号：M52811

登記官

(7-1枚目)

A3判をA4判に縮小



-41701.567 (座標値種別：図上測定)
 (注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確に、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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

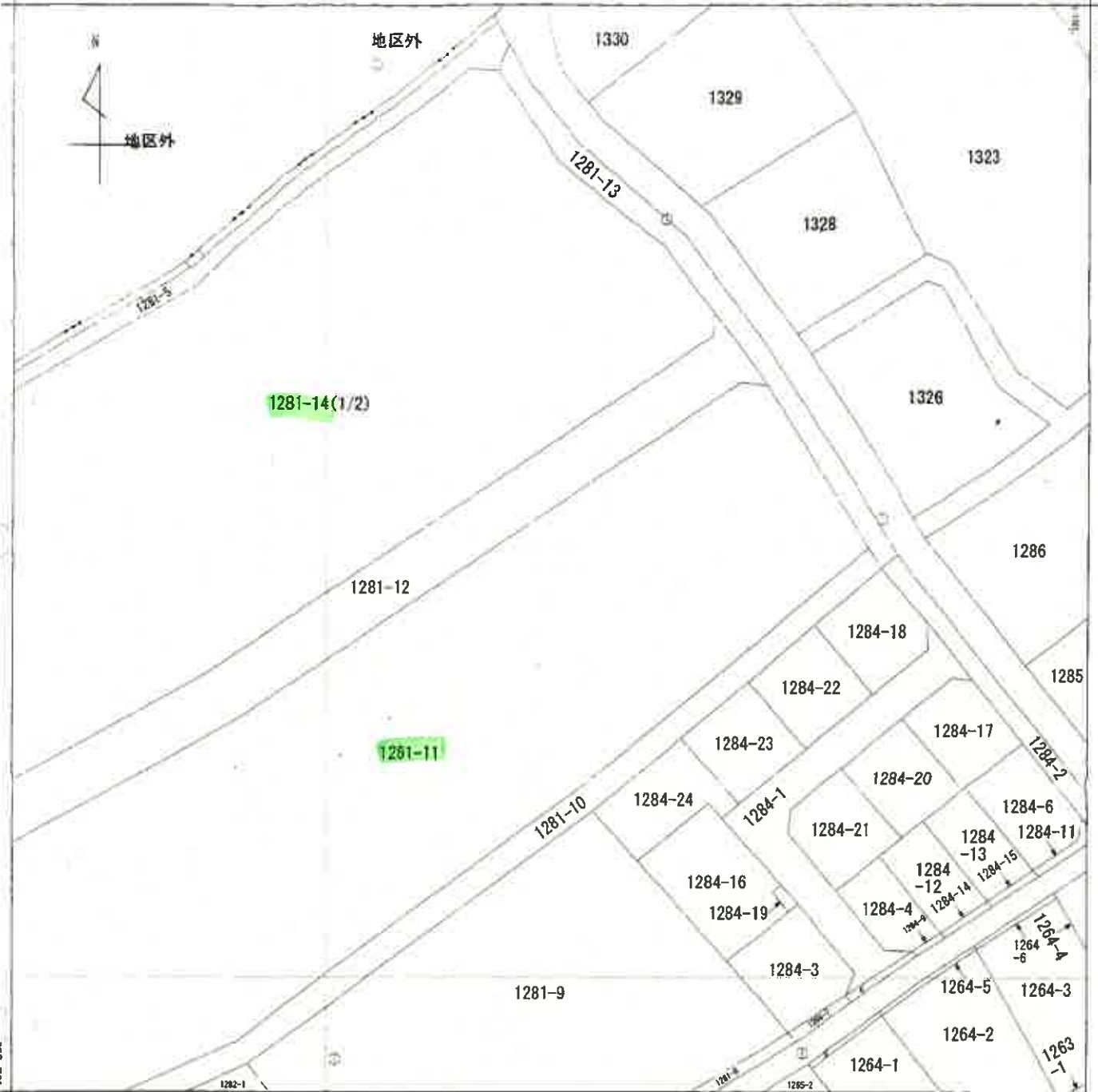
地番区域見出し
 上小谷田1丁目

請求部	所在	入間市上小谷田一丁目				地番	1281番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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所沢支局管轄)
 令和7年6月24日
 東京法務局港出張所

A3判をA4判に縮小



-41728.854 (座標補正：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokuta iheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
上小谷田
1丁目

請求部	所在	入間市上小谷田一丁目			地番	1281番14			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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。

(さいたま地方裁判所所沢支局管轄)

令和7年5月26日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52428

登記官

(8-2枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

0318089

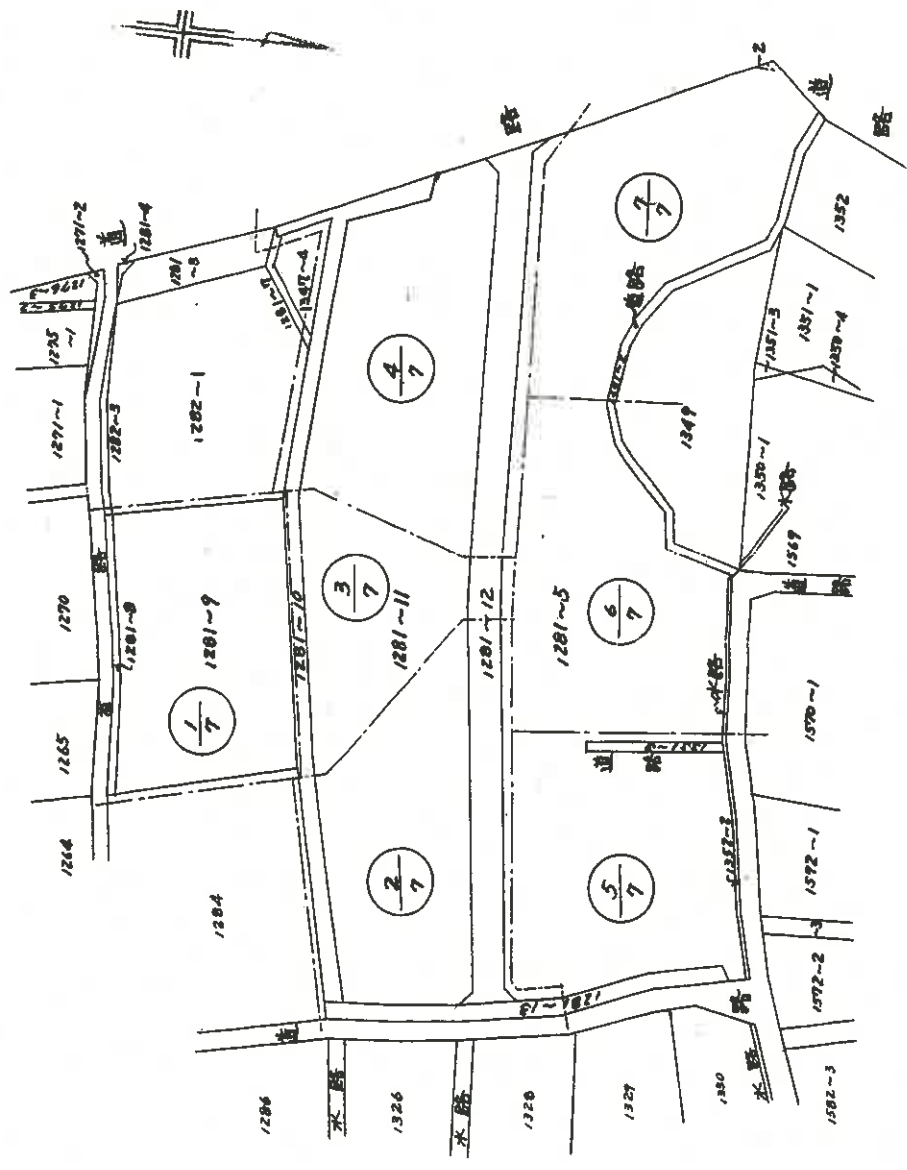
地番	1 2 8 1 - 5 外
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

土地所在図

1/9

55/11.15

作製年月日	昭和51年11月10日
申請人	



(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

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
(さいたま地方裁判所所収立書官署)

令和7年5月26日 東京法務局港出張所

登記官

(9枚目)

登記年月日：昭和51年11月15日

0318090

地番 1281-5 外-13

土地の所在 入間市上小谷田1丁目

51/11/15

昭和51年11月15日
作製年月日

作製者

申請人

17

(原簿番)

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(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

(さいたま市方法務局所沢支局管轄)

令和7年5月26日

東京法務局 雑出事務所

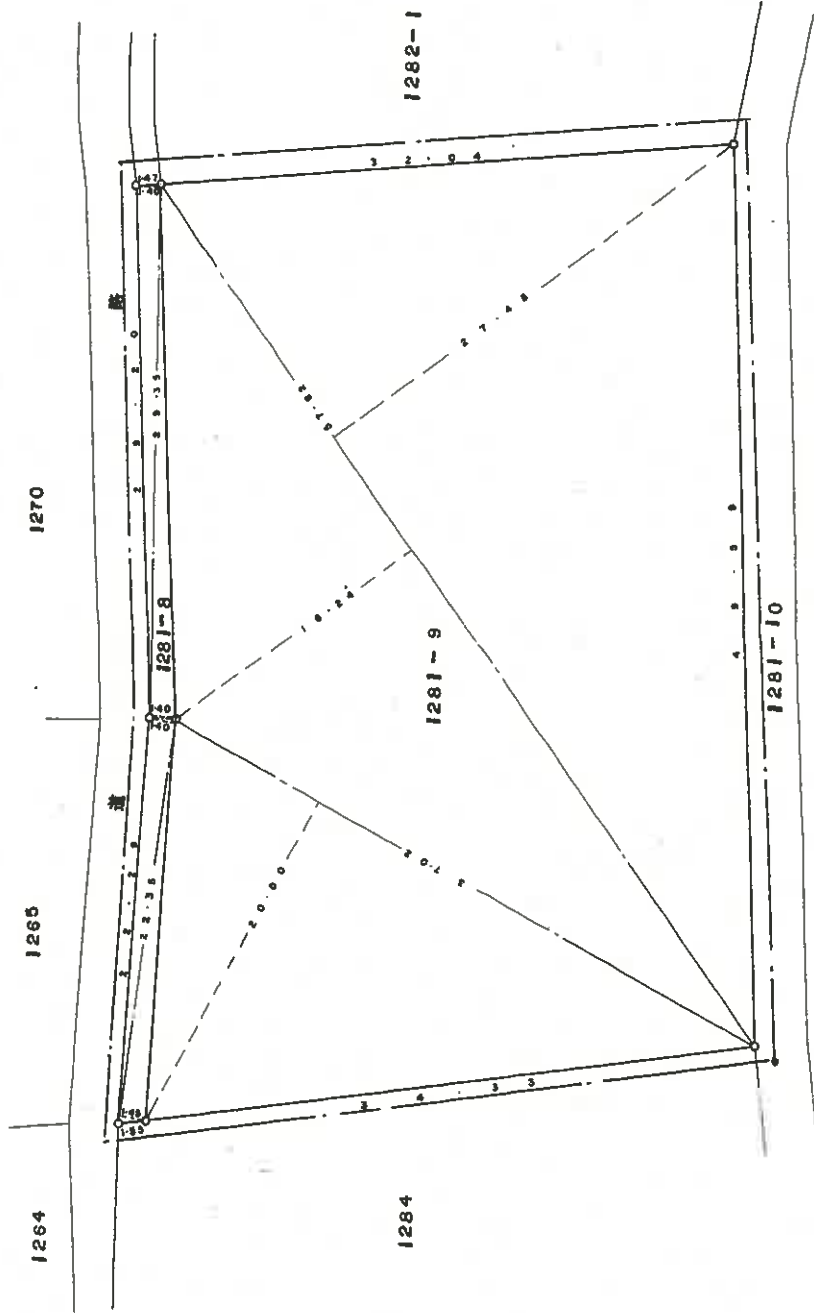
登記官

(10枚目)

地図整理番号：M52430

(2/9)

地積測量図



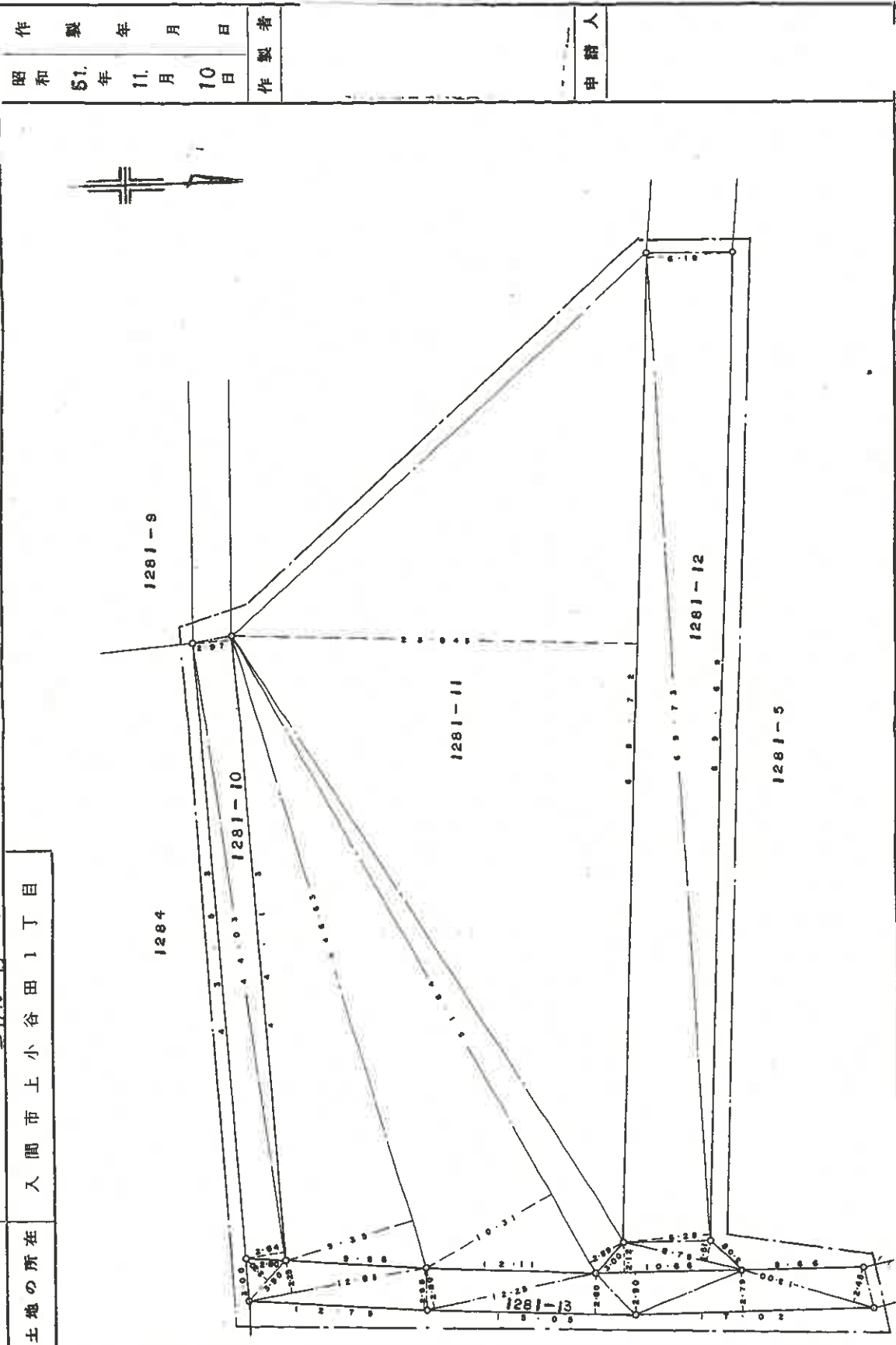
登記年月日：昭和51年11月15日

0318091

地積測量図

551.11.15

地番	1281-5-8-1-9 -5-8-1-9 -110-13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目



作製年月日	昭和51年11月10日
作製者	
申請人	

2/7

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(さいたま方法務局所沢支庁管轄)

令和7年5月26日

東京法務局灌田出張所

登記官

(11枚目)

登記年月日：昭和51年11月15日

地積測量図

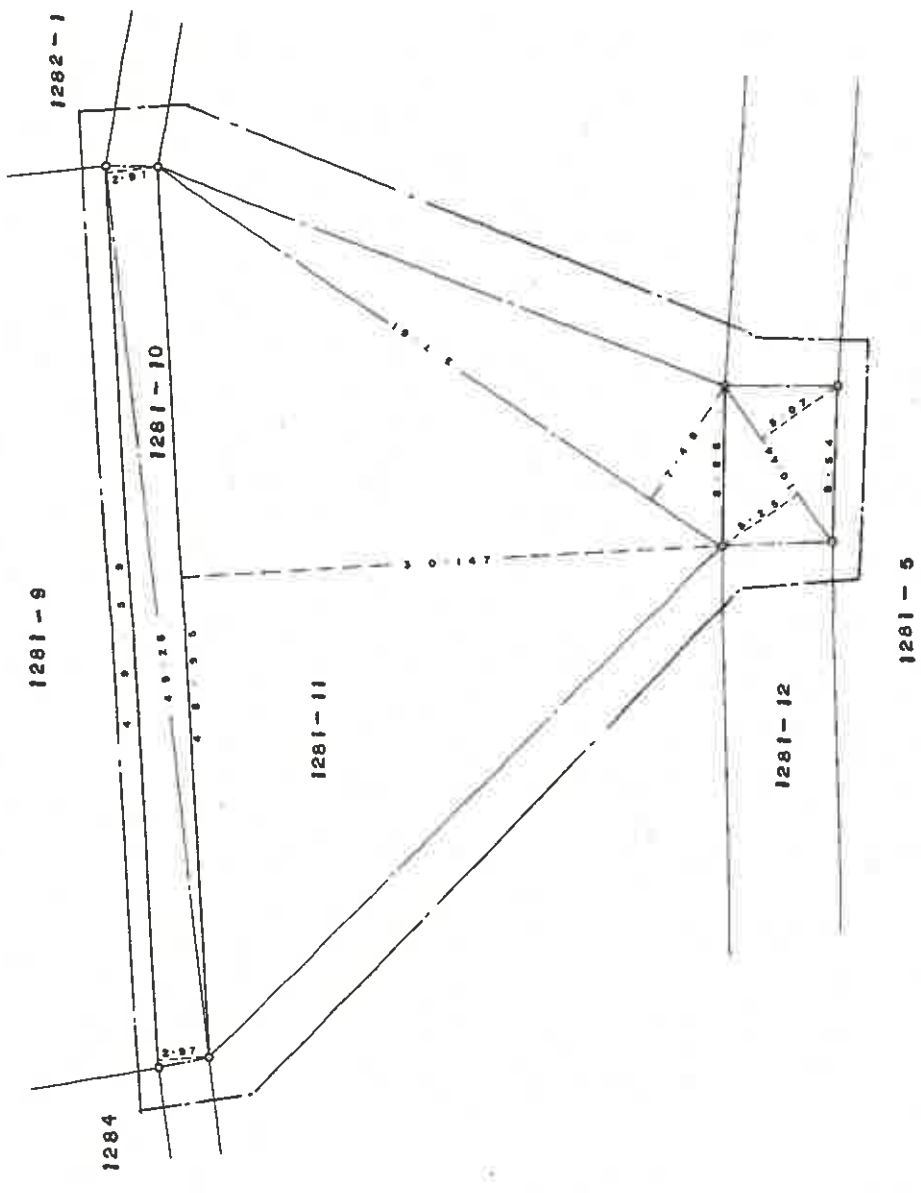
0318092

地番	1281-5, -8, -9 ~10外 -11 ~ -13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

55/11/15

製作年月日	昭和51年11月10日
製作者	
申請人	

3/7



(標準形)
A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (さいたま地方裁判所所収文書第...)
 令和7年5月26日 東京法務局港出張所

(12枚目)

登記簿

登記年月日：昭和51年11月15日

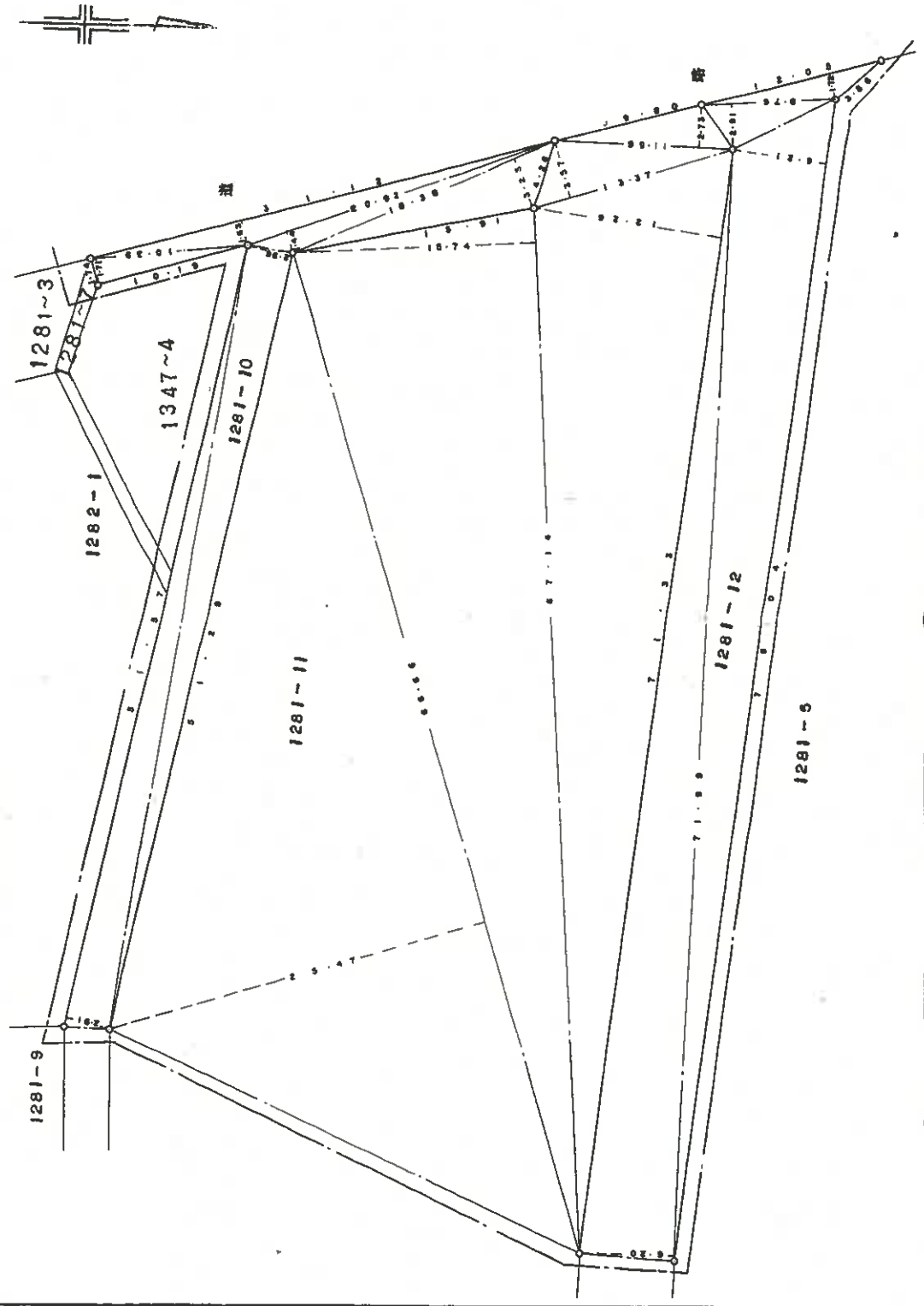
551.11.15

地積測量図

地番	1281-5, -8, -9, 外 -11, -13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

作製年月日	昭和51年11月15日
作製者	

申請人



47

(集積地)

縮尺 1/300

(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。
 (さいたま地方方法務局所沢支局管轄)
 令和7年5月26日 東京法務局港出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

(13枚目)

登記年月日：昭和51年11月15日

55/11.15

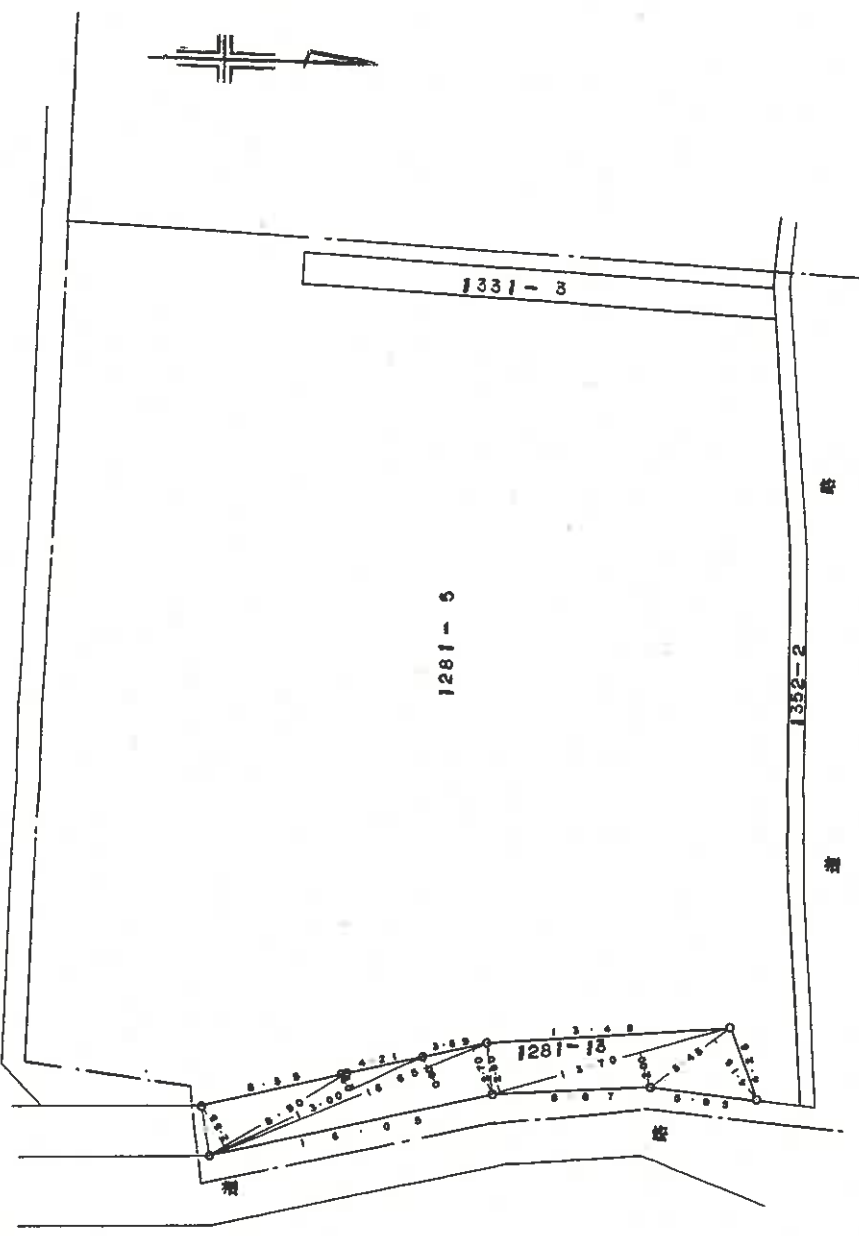
地積測量図

0318094

地番	1281-5-13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

作製年月日	昭和51年11月10日
作製者	

申請人



5/7

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(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。

(さいたま地方方法務局所沢支局管轄)

令和7年5月26日 東武法務局所沢出張所

登記官

(14枚目)

登記年月日：昭和51年11月15日

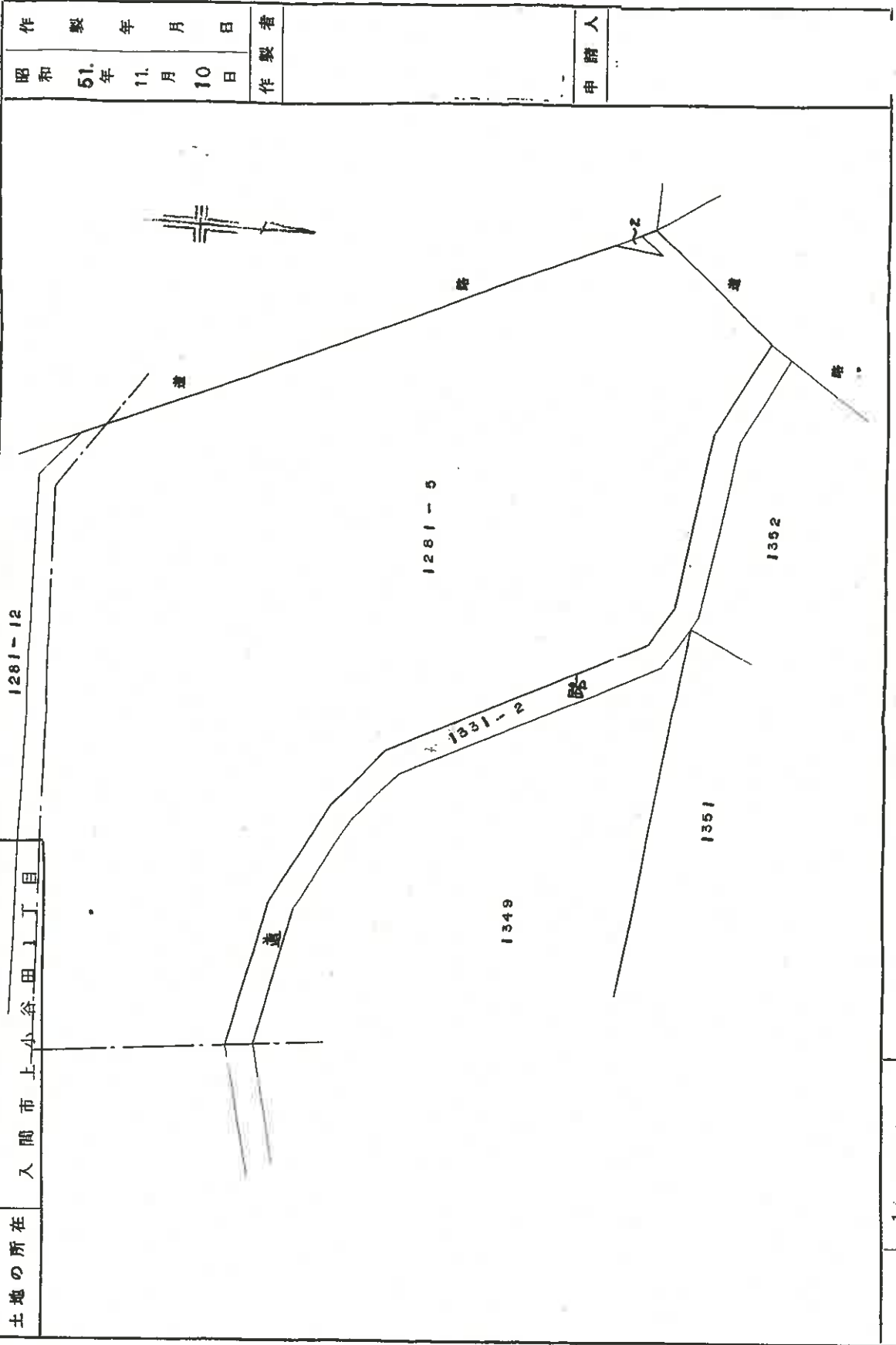
0348095

地番	1281-13 -8~-13 外
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

6
7

地積測量図

55/11/15



作製年月日	昭和51年11月10日
作製者	

申請人	
-----	--

縮尺 1/300

(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所沢支局審判

令和7年5月26日

東京法務局港出張所

登記官

(15枚目)

0318097

地番 1281 ~ 5外
-8 ~ -13

土地の所在 入間市上小谷田1丁目

地積測量図

面積計算

昭和51年11月10日
製作年月日

製作者
申請人

NO	底辺 × 高さ	サ	倍面積	NO	底辺 × 高さ	サ	倍面積
-8	22. 35 × 1. 45 =	32. 4075		-11	13. 37 × 3. 57 =	47. 7309	
	22. 35 × 1. 40 =	31. 2900			11. 56 × 2. 73 =	31. 5588	
	29. 35 × 1. 40 =	41. 0900				倍面積 8597. 1483	
	29. 35 × 1. 40 =	41. 0900				倍面積 4298. 5741 ^{m²}	
	倍面積 145. 8775						
	倍面積 72. 9387 ^{m²}						
-9	37. 02 × 20. 00 =	740. 4000		-12	12. 05 × 1. 72 =	20. 7260	
	57. 82 × 16. 24 =	938. 9968			8. 76 × 2. 91 =	25. 4916	
	57. 82 × 27. 45 =	1587. 1590			75. 04 × 6. 21 =	465. 9984	
		倍面積 3266. 5558			71. 19 × 6. 20 =	441. 3780	
	倍面積 1633. 2779 ^{m²}			10. 44 × 5. 07 =	52. 9308		
-10	44. 03 × 2. 84 =	125. 0452			10. 44 × 5. 25 =	54. 8100	
	44. 13 × 2. 97 =	131. 0661		69. 73 × 6. 18 =	430. 9314		
	49. 59 × 2. 97 =	147. 2823		69. 73 × 6. 28 =	437. 9044		
	49. 28 × 2. 91 =	143. 4048		8. 79 × 1. 51 =	13. 2729		
	倍面積 150. 0687			10. 66 × 2. 12 =	22. 5992		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}				倍面積 1966. 0427		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}				倍面積 983. 0213 ^{m²}		
-11	46. 63 × 9. 35 =	435. 9905		-13	3. 90 × 2. 20 =	8. 5800	
	51. 84 × 10. 31 =	534. 4704			12. 85 × 2. 25 =	28. 9125	
	51. 84 × 2. 89 =	149. 8176			12. 75 × 2. 85 =	36. 3375	
	96. 16 × 13. 79 =	1326. 0464			12. 25 × 2. 80 =	34. 3000	
	倍面積 2160. 7152			15. 05 × 2. 80 =	42. 1400		
	倍面積 6702			10. 66 × 2. 90 =	30. 9140		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}			17. 02 × 2. 79 =	47. 4858		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}			13. 00 × 2. 45 =	31. 8500		
	倍面積 435. 9905			8. 90 × 2. 55 =	22. 6950		
	倍面積 4704			13. 00 × 0. 90 =	11. 7000		
	倍面積 8176			16. 65 × 0. 60 =	9. 9900		
	倍面積 1326. 0464			16. 65 × 2. 70 =	44. 9550		
	倍面積 2160. 7152			13. 70 × 2. 80 =	38. 3600		
	倍面積 6702			13. 70 × 2. 00 =	27. 4000		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}			5. 45 × 4. 15 =	22. 6175		
	倍面積 503. 3351 ^{m²}				倍面積 438. 2373		
	倍面積 435. 9905				倍面積 219. 1186 ^{m²}		

1281~5=13420. 2000-72. 9387-1623. 2779-503. 3351-4298. 5741-983. 0213-219. 1186-5709. 9343^{m²}

縮尺 1/ (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写面である。
(さいたま地方事務所所収支局管轄)

令和7年5月26日 東京法律局港出張所

登記官 (17枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月30日

0318098

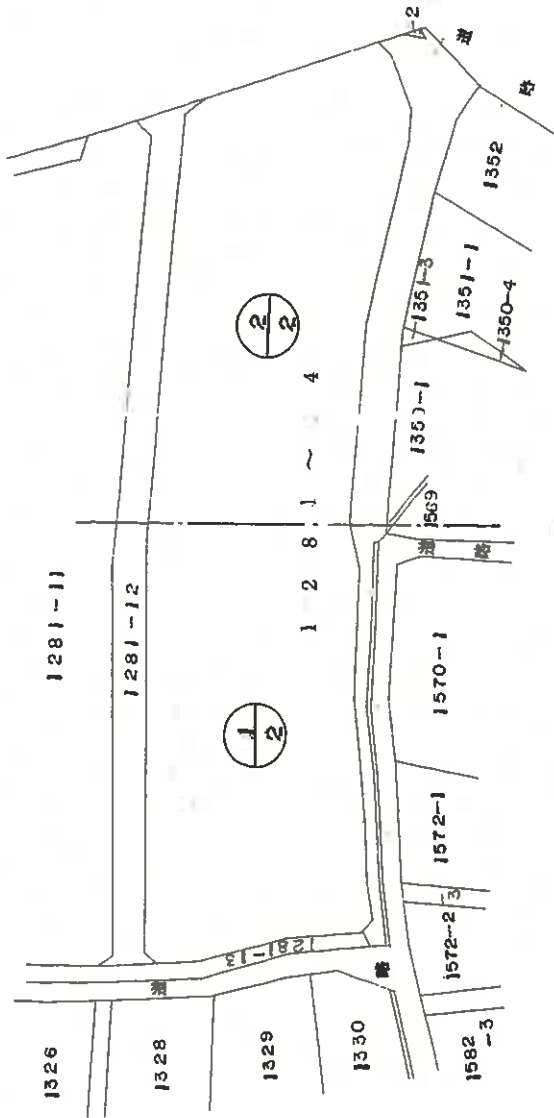
地番	1281~14,-5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

土地所在図

1/4 55/11.30

昭和51年11月24日	作製年月日
作製者	
申請人	

1/4



縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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。

(さいたま地方方法務局所沢支庁管轄)

令和7年5月26日

東京法務局 港出張所

登記官

(18枚目)

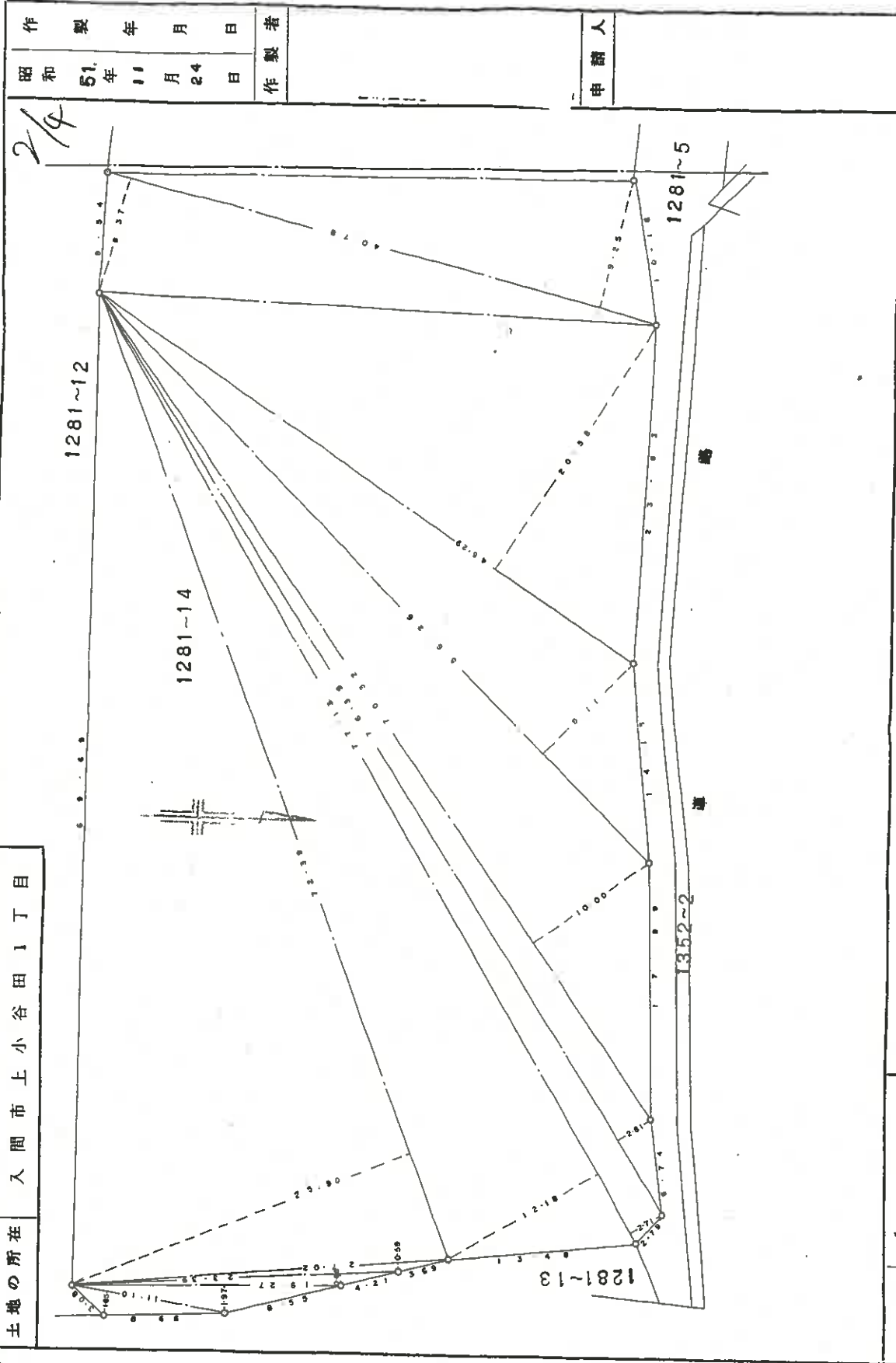
昭和五十年四月三十日

登記年月日：昭和51年11月30日

0348099

地番	1281~14,~5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

→1/4 551/11.30



作製年月日	昭和51年11月24日
作製者	

申請人

縮尺 1/300

(縮小率) A3判をA4判に縮小

(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。
 (さいたま市地方事務局所次支局管轄)
 令和7年5月26日 東京法務局港出張所

登記官

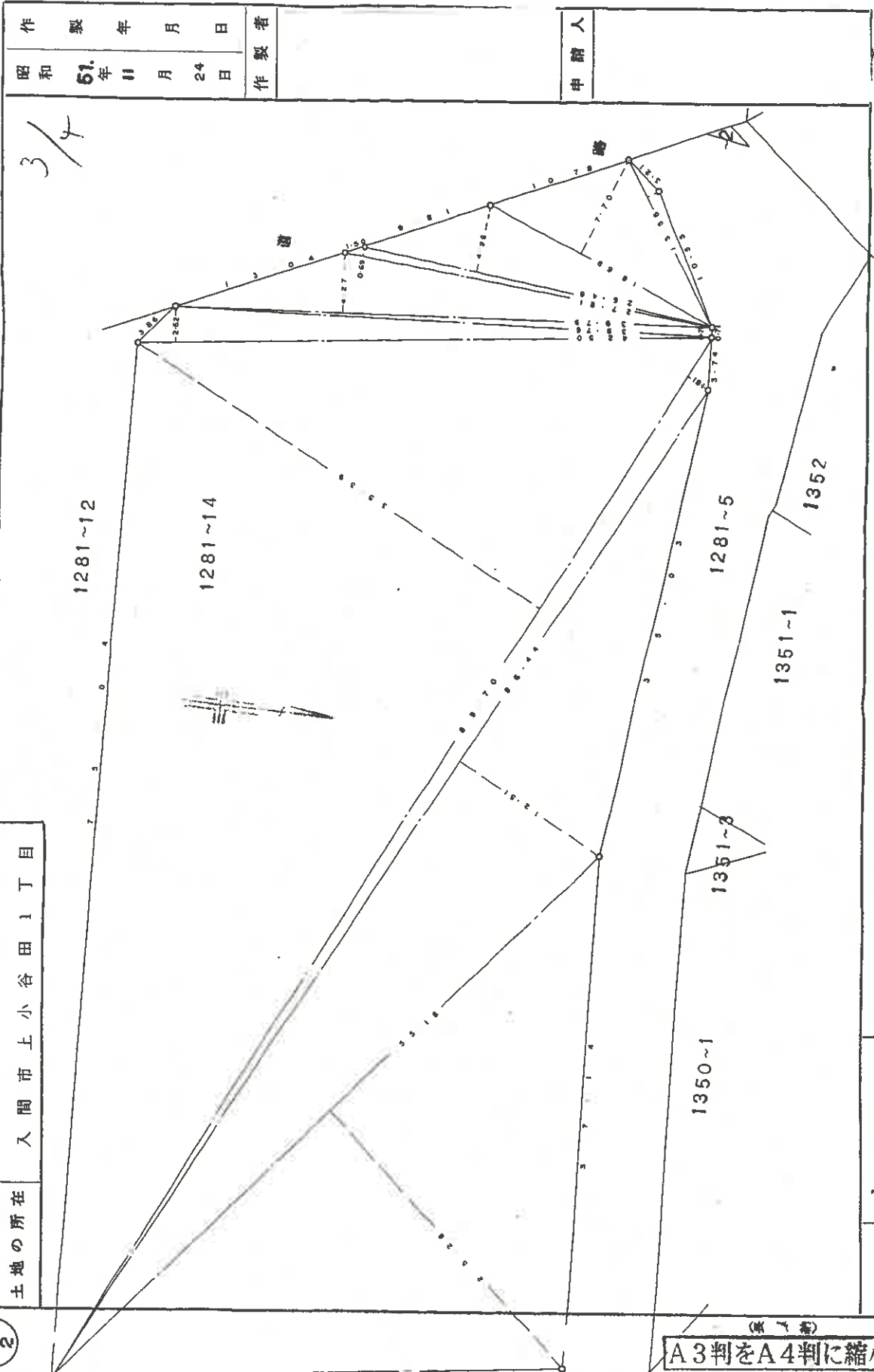
(19枚目)

登記年月日：昭和51年11月30日

0318100

地番	1281~14,-5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

3/4 55/11.30



作製年月日	昭和51年11月24日
作製者	

申請人	
-----	--

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

2/2

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

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所沢支庁管轄)
 令和7年5月26日 東京法務局港出張所

(20枚目)

登記官

0318101

地番	1 2 8 1 ~ 1 4 , -5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

地積測量図

4/4
55/11.30

NO	底辺	面積 × 高さ	計サ	算表	倍	面積	積	製作年月日		
								昭和51年11月24日	作製者	
1	1 1 .	1 0 ×	1 .	6 5 =	1 8 .	3 1 5 0				
2	1 9 .	2 7 ×	1 .	9 7 =	3 7 .	9 6 1 9				
3	2 3 .	3 9 ×	0 .	6 8 =	1 5 .	9 0 5 2				
4	2 7 .	0 2 ×	0 .	5 9 =	1 5 .	9 4 1 8				
5	7 2 .	3 9 ×	2 5 .	9 0 =	1 8 7 4 .	9 0 1 0				
6	7 7 .	1 3 ×	1 2 .	1 8 =	9 3 9 .	4 4 3 4				
7	7 7 .	1 3 ×	2 .	7 1 =	2 0 9 .	0 2 2 3				
8	7 6 .	3 9 ×	2 .	8 1 =	2 1 4 .	6 5 5 9				
9	7 0 .	3 2 ×	1 0 .	0 0 =	7 0 3 .	2 0 0 0				
10	5 6 .	2 6 ×	9 .	1 1 =	5 1 2 .	5 2 8 6				
11	4 6 .	2 9 ×	2 0 .	5 8 =	9 5 2 .	6 4 8 2				
12	4 0 .	7 8 ×	8 .	3 7 =	3 4 1 .	3 2 8 6*				
13	4 0 .	7 8 ×	9 .	2 5 =	3 7 7 .	2 1 5 0				
14	5 5 .	1 6 ×	2 5 .	2 8 =	1 3 9 4 .	4 4 4 8				
15	8 6 .	4 4 ×	1 2 .	5 1 =	1 0 8 1 .	3 6 4 4				
16	8 9 .	7 0 ×	1 .	8 1 =	1 6 2 .	3 5 7 0				
17	8 9 .	7 0 ×	3 5 .	3 9 =	3 1 7 4 .	4 8 3 0				
18	4 2 .	5 0 ×	2 .	6 2 =	1 1 1 .	3 5 0 0				
19	3 9 .	7 6 ×	0 .	7 1 =	2 8 .	2 2 9 6				
20	3 9 .	7 9 ×	4 .	2 7 =	1 6 9 .	9 0 3 3				
21	2 7 .	8 1 ×	0 .	6 9 =	1 9 .	1 8 8 9				
22	2 6 .	4 8 ×	4 .	9 6 =	1 3 1 .	3 4 0 8				
23	1 8 .	6 9 ×	7 .	7 0 =	1 4 3 .	9 1 3 0				
24	1 3 .	5 6 ×	0 .	9 7 =	1 3 .	1 5 3 2				
						倍面積	積 = 1 2 6 4 2 .	7 9 4 9		
						面積	積 = 6 3 2 1 .	3 9 7 4 m ²		

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

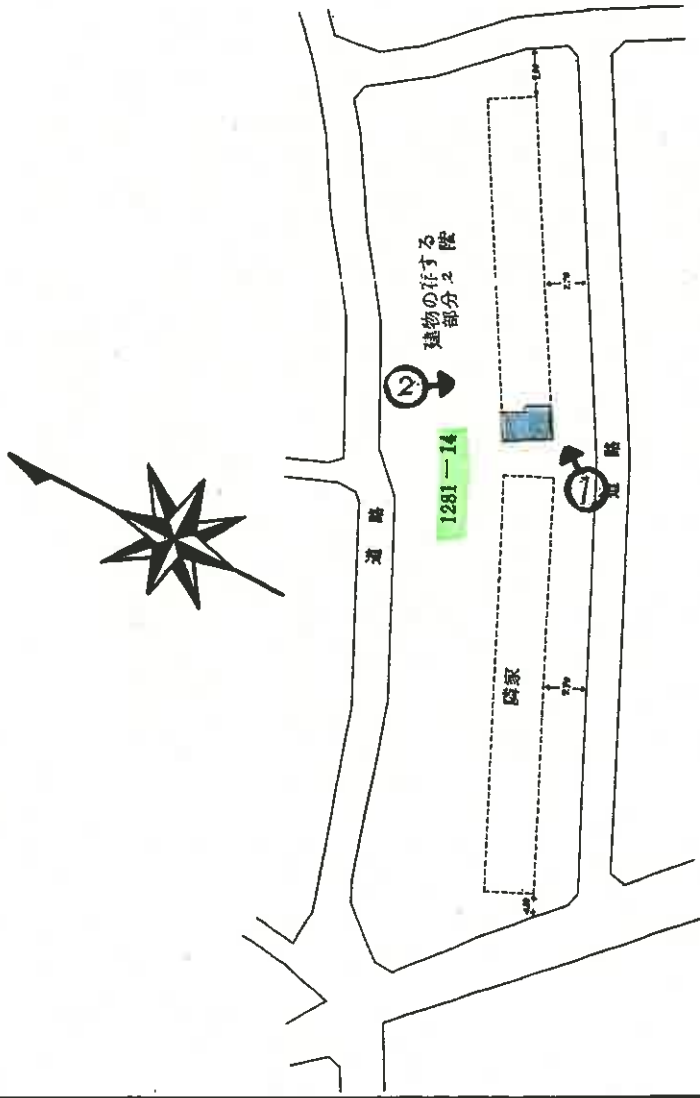
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方裁判所所収支部管轄)

登記年月日：昭和51年12月8日

4622208

家屋番号	1281番14の71
建物の所在	入間市小谷田1丁目 1281番地24

建各物階平面図



(写真位置 →)

昭和51年10月9日	作製年月日
作製者	

床面積
 5.15 × 4.65 = 23.9475
 6.20 × 4.50 = 27.9000
 合計 51.8475㎡

申請人

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

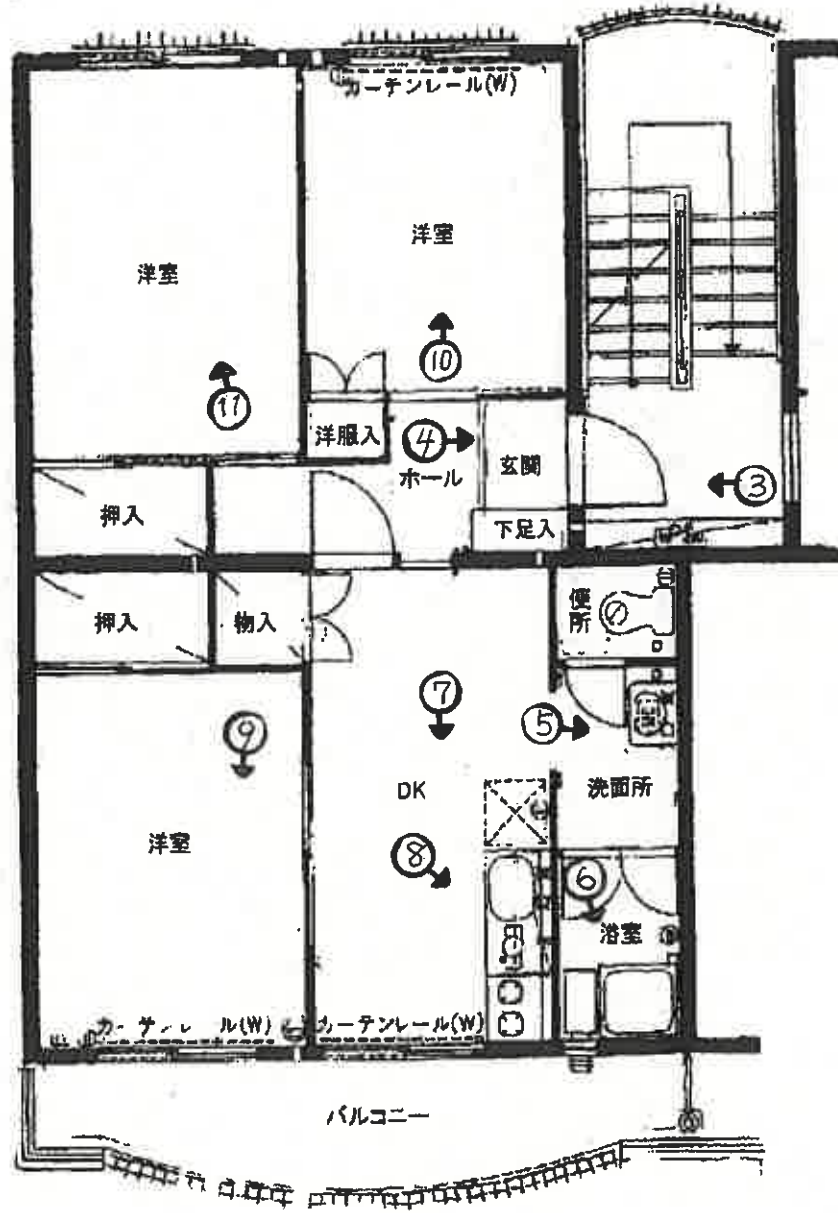
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (さいたま市地方事務所 承認) 登記官
 令和7年5月26日 東京法務局 港出張所

(22枚目)

地図管理番号：M52427

建物見取図

(写真位置○→)





①



②



③

(24 枚目)



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

令和 7 年 (又) 第 30 号
令和 7 年 10 月 6 日 現地調査
令和 7 年 10 月 17 日 評 価

さいたま地方裁判所 川越支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 口 和 範

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 入間市上小谷田一丁目 1281番地14

建物の名称 ハイネス入間ガーデニア4号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上小谷田一丁目 1281番14の71

建物の名称 4号棟201

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 51.84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 入間市上小谷田一丁目1281番11

地 目 宅地

地 積 4298.57平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 入間市上小谷田一丁目1281番14

地 目 宅地

地 積 6321.39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 210分の1



第1 評 価 額

物件番号	評 価 額
1	金 1,260,000 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

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	
番号	特記事項		
	なし		

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 土地の概況及び利用状況等

位置・交通	西武池袋線「仏子」駅の南東方約 1.9 km (道路距離)	
付近の状況	中層共同住宅の集積する住宅団地	
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 県立奥武蔵自然公園(普通地域) 航空法による高さ制限
画地条件	地形 地勢 日照	積状 10,619.96 m ² ほぼ長方形 ほぼ平坦、一部北東傾斜・北西傾斜 普通
接面道路の状況	南西 10m 舗装市道(幹 25 号線) 中央 7.2m 舗装市道(B91 号線) 北東 6.5m 舗装市道(B89 号線) 北西 6.2m 舗装市道(B92 号線) (いずれも建築基準法 42 条 1 項 1 号) ほぼ等高接面	
土地の利用状況等	本件マンション外 3 棟と管理事務所の敷地	
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は「あり」、引込がない場合は「なし」としている。	
特記事項	○基準建蔽率 70% ○横田飛行場の外側水平表面に該当	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイネス入間ガーデニア4号棟
建物の用途	居宅 (総戸数 50戸)
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日(登記記載) : 昭和51年11月30日新築 経過年数 : 約49年 経済的残存耐用年数 : 約3年
構 造	鉄筋コンクリート造5階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付仕上げ そ の 他 : ー
設 備 等	エレベーターなし、オートロックなし 駐車場、自転車置場
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 : ハイネス入間ガーデニア管理組合 管理会社 : ハイネス管理㈱ 管理形態 : 管理事務所あり、日勤
管理の状況	普通
特記事項	○旧耐震基準 ○平成26年に直近の大規模修繕(管理会社より聴取)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	階層：2 階 (201 号) 主要開口部の方位：南東向き、角部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁：ビニールクロス貼り、珪藻土パネル 天 井：ビニールクロス貼り 床：フローリング 設 備：電気設備、給排水衛生設備等 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：4,200 円 (月額) 修繕積立金：8,500 円 (月額) 滞 納 額：あり (令和 7 年 8 月 7 日現在) ※その他の費用等は現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	購入後、和室を洋室にリフォーム (居住者より聴取)

第5 評価額算出の過程

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。

I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

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/㎡)	専有面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
260,000	51.84	0.03	400,000

※ 総額 (円) については、万円未満四捨五入とした (以下同じ)。

ア 再調達原価 : 一棟の建物の平均単価

イ 専有面積 : 登記面積

ウ 現価率 :

経過年数 49年 経済的残存耐用年数 3年

観察減価率 (保守管理の状況を考慮した) 40%

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\left(\frac{\text{経過年数}}{\text{経済的残存耐用年数}} + \text{経済的残存耐用年数} \right)} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= \frac{3}{\left(\frac{49}{3} + 3 \right)} \times (1 - 0.40) \approx 0.03 \end{aligned}$$

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。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
80,500	0.74	10,619.96	1.00	$\frac{1}{210}$	3,010,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

県基準地 入間 (県) -11

$$\begin{aligned} &\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ &75,700 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{94} \approx 80,500 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇ 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 : なし

◇ 地域格差 : 街路、交通・接近条件等を考慮した。

イ 個別格差 : 画地 (規模、四方路) 条件等を考慮した。

エ 建付減価 : なし

オ 敷地権割合 : 登記記載による。

3 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	$(ア+イ) \times ウ \times エ$
400,000	3,010,000	1.0	1.00	3,410,000

ウ 価格補正 : なし

エ 個別格差 : 2階中間部屋を標準とした階層別・位置別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 ア+カ キ
	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 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (6.5%)	正味復帰 価格現価 エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
884,205円 (20%)	317,897円	7.0%	4,405,144円	0.8278	3,646,578円 (80%)	4,530,783円 ≒ 4,530,000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

$$\frac{1}{(1 + 6.5\%)^3} \approx 0.8278$$

- 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、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、本件においては積算価格を標準として、収益価格を比較考量し、調整後の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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	3,410,000	1.0	3,410,000
② 収益価格			4,530,000
③ 調整後の価格	3,600,000		

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)	持分	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減価 (敷金等) (円)	評価額(円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ×カ
3,600,000	$\frac{1}{1}$	1.00	0.7	0.50		1,260,000

ウ 市場性修正 : なし

エ 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。

オ 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。

カ その他の控除減価（敷金等） : なし

第6 参考価格資料

県基準地の標準価格 【 入間（県）－11 】

所 在 : 小谷田3丁目1216番25外 「小谷田3-6-44」

価 格 : 75,700円/㎡

位 置 : 西武池袋線「入間市」駅約2.5km（道路距離）

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 100㎡

供給処理施設 : 水道、下水

接 面 街 路 : 南東 5.2m 私道

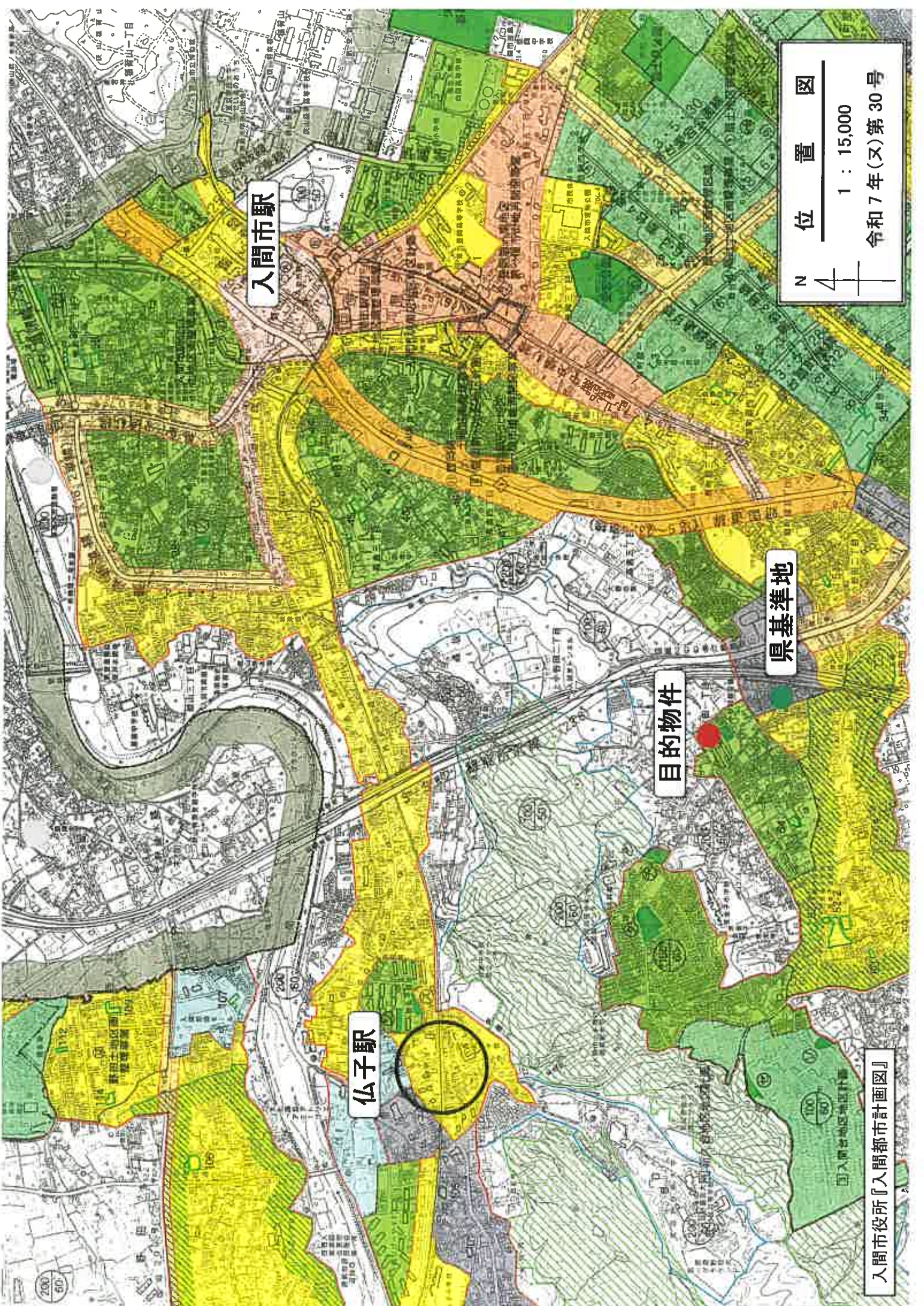
用途指定等 : 準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要 : 小規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 周辺概況図（正本のみ）
- 3 公図写
- 4 建物図面
- 5 建物間取図
- 6 現況写真（正本のみ）

以 上



入間市駅

位置図

1 : 15,000

令和7年(又)第30号



県基準地

目的物件

仙子駅

入間市役所「入間都市計画図」

登記年月日：昭和36年11月16日

4622208

家屋番号 1981第14の別荘

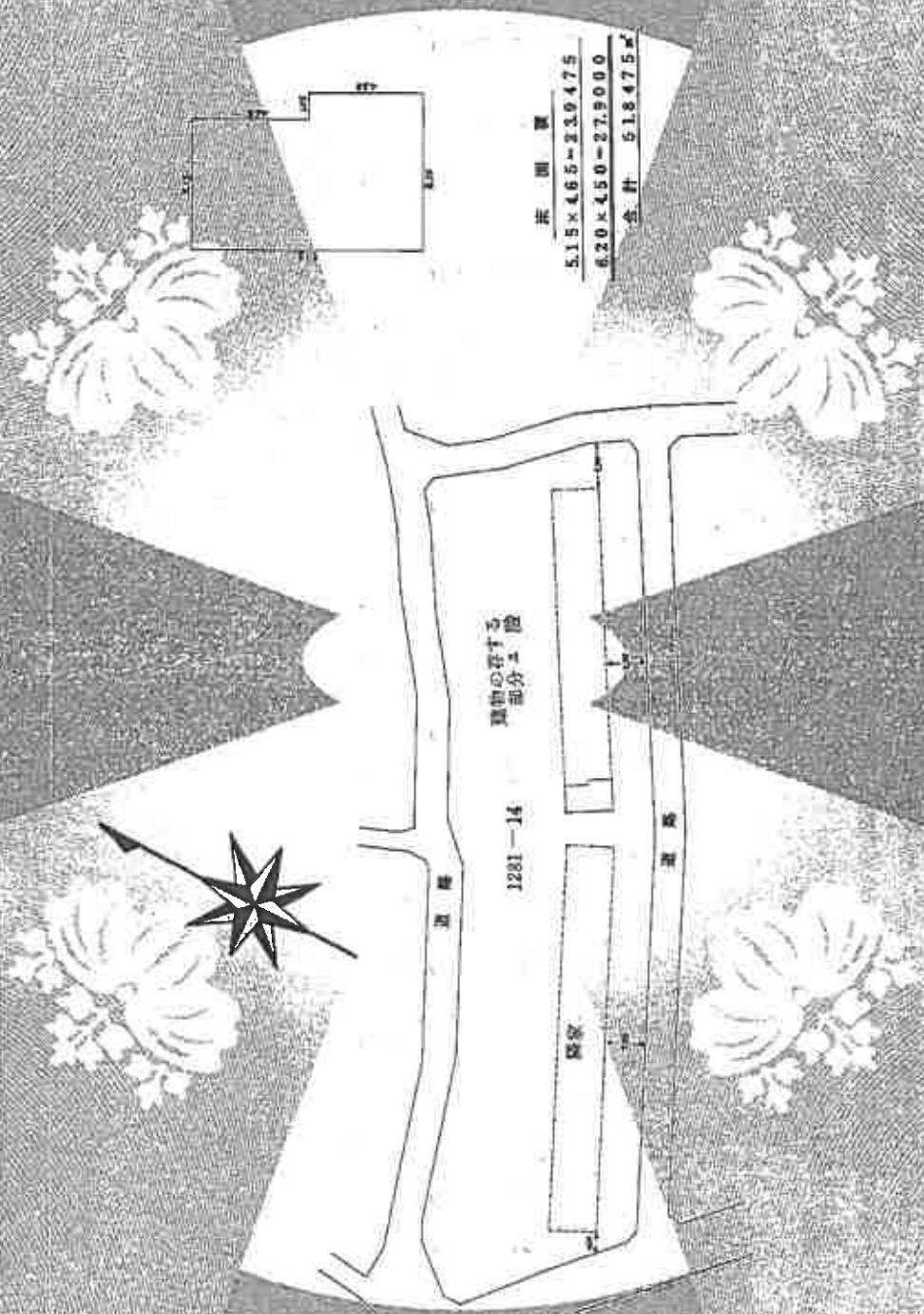
建物の所在 八潮市(旧谷中)1丁目 番地 14

存在 建物 平面図

D-201
5128

作成 年 月 日
昭和 51 年 10 月 9 日
作 者 氏 名

申請 年 月 日



床面積
 515×465=239475
 620×450=279000
 合計 518475㎡

建物の存する部分

1281-14

居室

廊下

縮 尺 1/200

縮 尺 1/200

縮 尺 1/200

1) 此は図面に記載された内容が登記簿上の内容であることを示す。
 (もしなま地方建設局の登記簿に)
 昭和7年5月26日 東京市建設局(公)

A3をA4に縮小

申請番号：K2417

建物間取図

令和7年(ヌ)第30号

