令和　７年（ヌ）第　　７６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　清　水　智　彦

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所川越支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１４日　午前１０時００分 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１２月２１日　午前１０時００分から 令和　８年１２月２５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１１月１８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	2,150,000 1,720,000		430,000	27,325	5,778
備考					

令和　７年（ヌ）第　　７６号

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１１

建物の名称　　ハイネス入間ガーデニア３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１１の６８

建物の名称　　３号棟２０８

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　　７６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月　１日
さいたま地方裁判所川越支部
裁判所書記官　清　水　智　彦

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登載されています。）

令和　７年（ヌ）第　　７６号

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１１

建物の名称　　ハイネス入間ガーデニア３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１１の６８

建物の名称　　３号棟２０８

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７６号
令和８年６月１日受理
令和８年６月３０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　　山　中　宏　之

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ヌ）第　　７６号

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１１

建物の名称　　ハイネス入間ガーデニア３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１１の６８

建物の名称　　３号棟２０８

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

不動産の表示		「物件目録」のとおり
住居表示		埼玉県入間市上小谷田１丁目３番３－２０８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が異なる（□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　種　類： □ある　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　居宅　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
	管理費等の状況	□　　のとおり 管理費　　５，２００円 修繕積立金　８，５００円 令和８年６月１２日現在 □滞納はない ■滞納がある R4年6月～R8年5月分 計６２５，３００円
	管理費等照会先	ハイネス管理株式会社
	その他の事項	その他の事項欄のとおり
敷地権		符号１、２
	現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　）
	その他の事項	敷地に接する地番1281-5、1281-10、1281-13（以上、入間市所有名義）1281-12（建設省所有名義）の各土地は、公衆用道路となっている（登記上地目はいずれも宅地）
執行官保管の仮処分		■ない　　地方裁判所　支部　平成・令和　　年（　）第　　号 □ある　保管開始日　平成・令和　　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

1　管理会社によると、①管理費等滞納金に対する遅延損害金として186,009円が発生しているのに加えて②判決で違約金として弁護士費用201,755円の支払いが命じられているとのことである。

2　下記の規約設定共用部分がある。

(1)　所　　在　入間市上小谷田１丁目１２８１番地１１
　　家屋番号　１２８１番１１の１０１
　　種　　類　ポンプ室
　　構　　造　コンクリートブロック造鉄板葺平家建
　　床 面 積　２１．９３平方メートル

(2)　所　　在　入間市上小谷田１丁目１２８１番地１４
　　家屋番号　１２８１番１４の１１１
　　種　　類　集会所　事務所
　　構　　造　軽量鉄骨造ルーフィング葺平家建
　　床 面 積　１４５．３８平方メートル

（注）　チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2　開錠により立入り調査を実施した。建物内には、冷蔵庫、洗濯機等の家電及び家具等も存在し南側和室には布団も敷かれていたが、部屋内に掲示されたカレンダーは2022年3～5月が表示されたままの状態であった。本物件は登記情報上では令和４年に相続によりＡから債務者に所有権が移転しているものの債務者は埼玉県内の他の場所に住所があり債務者には特別代理人が選任されているところ、部屋内にはＡ宛てのガス使用量のお知らせ（2022年5月）及び使用水量等のお知らせ（令和4年8月検針分）が存在しており、１階にある集合郵便受けにはテープが貼られ郵便物が投函されないよう施されていた。Ａ以外の者の占有をうかがわせる郵便物等は見当たらなかった。 以上の状況から相続が生じた令和４年頃まではＡが居宅として使用していたもののそれ以降は債務者が現状の状態で占有してきたものと認め目的物件の占有関係については、２枚目のとおり報告する。 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

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年6月4日（木） 17：30－17：40	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函（解錠予告）、管理事務所ポストに管理費等滞納状況照会書投函
令和8年6月22日（月） 10：10－11：05	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影（評価人同行）
令和8年6月29日（月） 12：50－12：56	執務室	登記情報提供サービスで隣接土地等の登記情報取得

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年６月２２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。

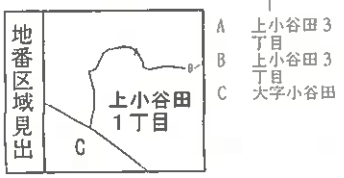
□　令和　　年　　月　　日

休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



請求部分	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。

(さいたま地方法務局所沢支局管轄)

令和7年11月7日

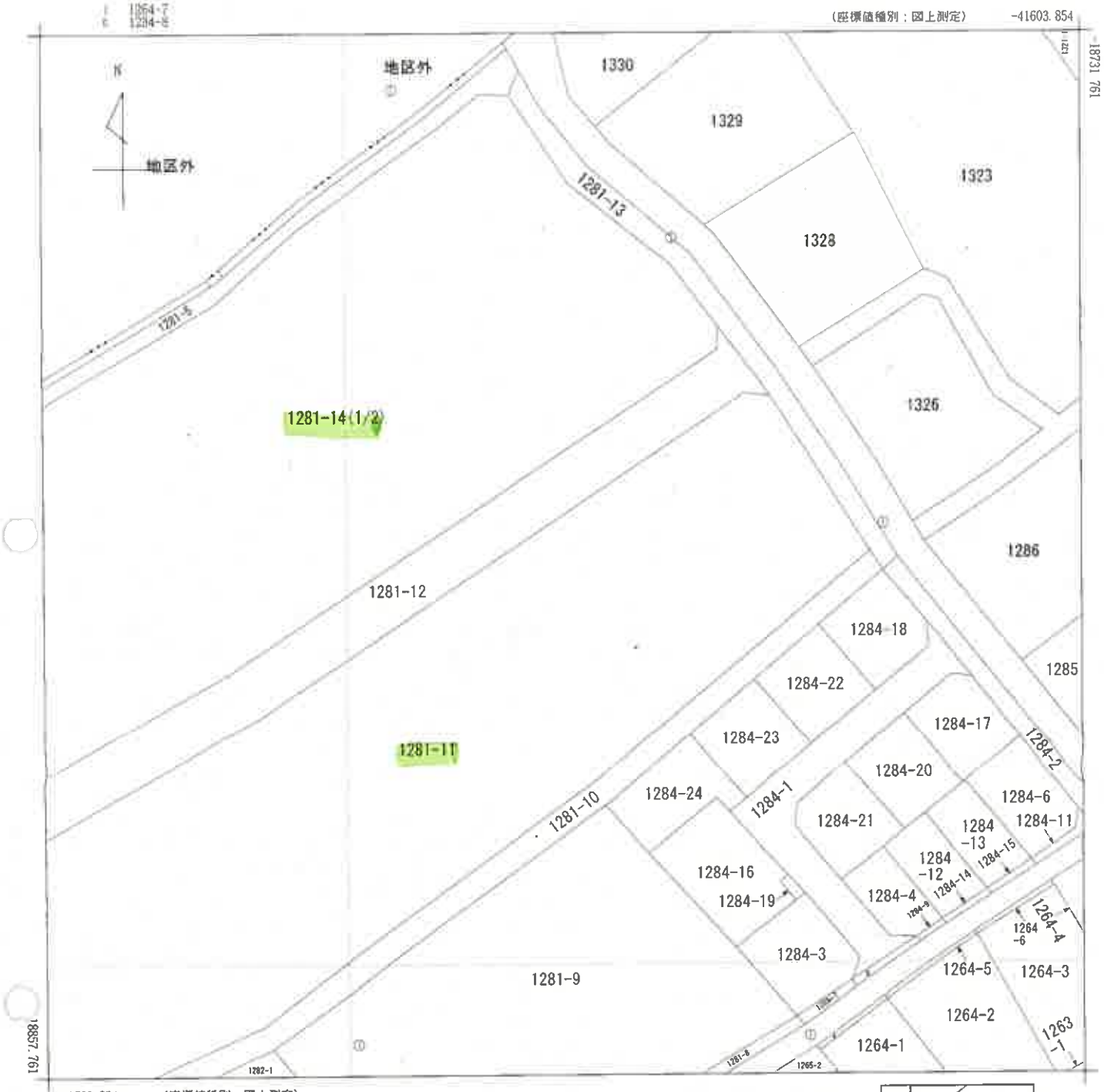
東京法務局

地図整理番号：M94007　　登記官 [redacted]

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(6 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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

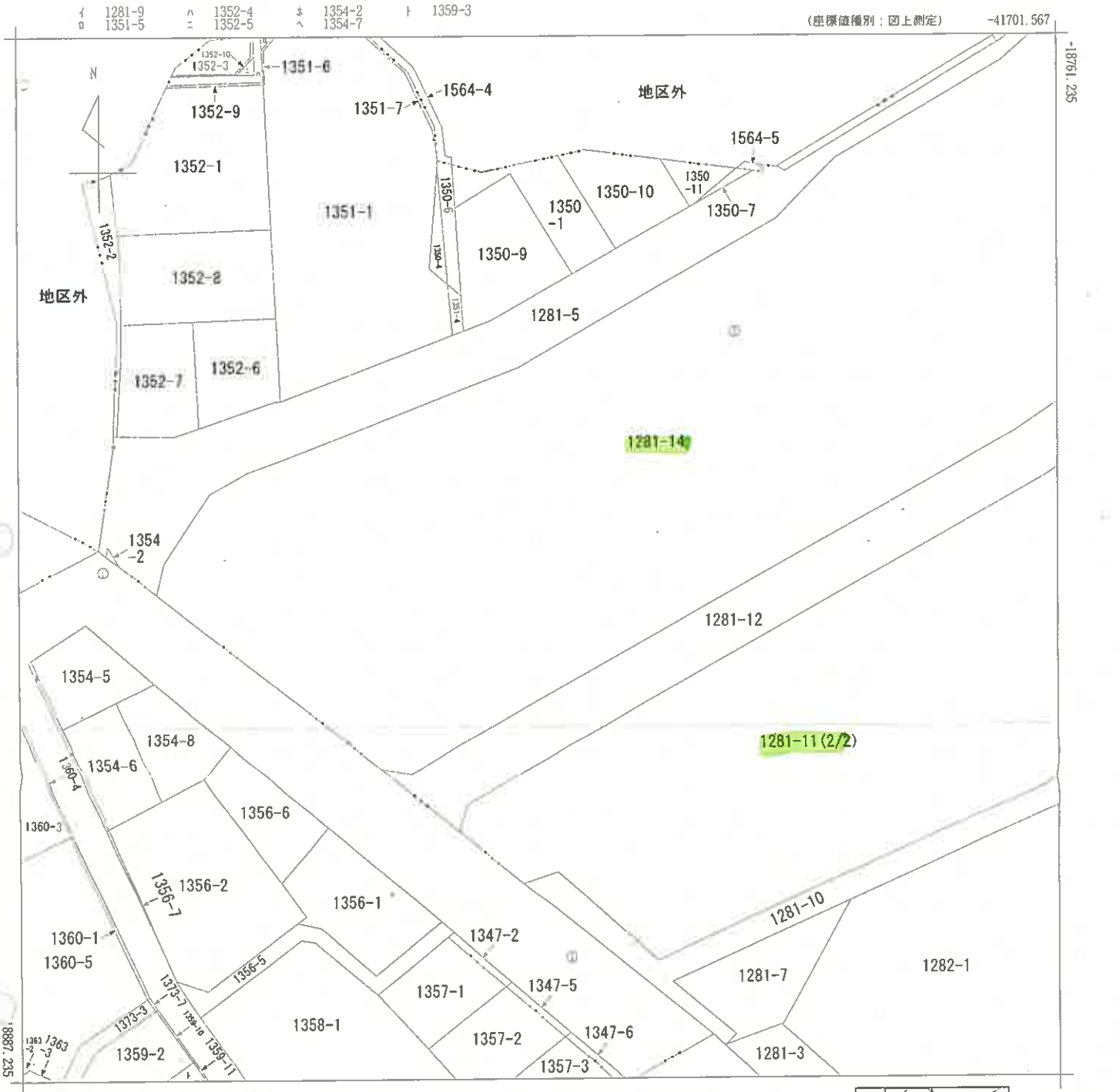
地番区域見出	上小谷田1丁目

請求部分	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。
(さいたま地方法務局所沢支局管轄)
令和7年11月7日
東京法務局
地図整理番号：M94007　　登記官
(2/2)

A3判をA4判に縮小

(7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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	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11月7日

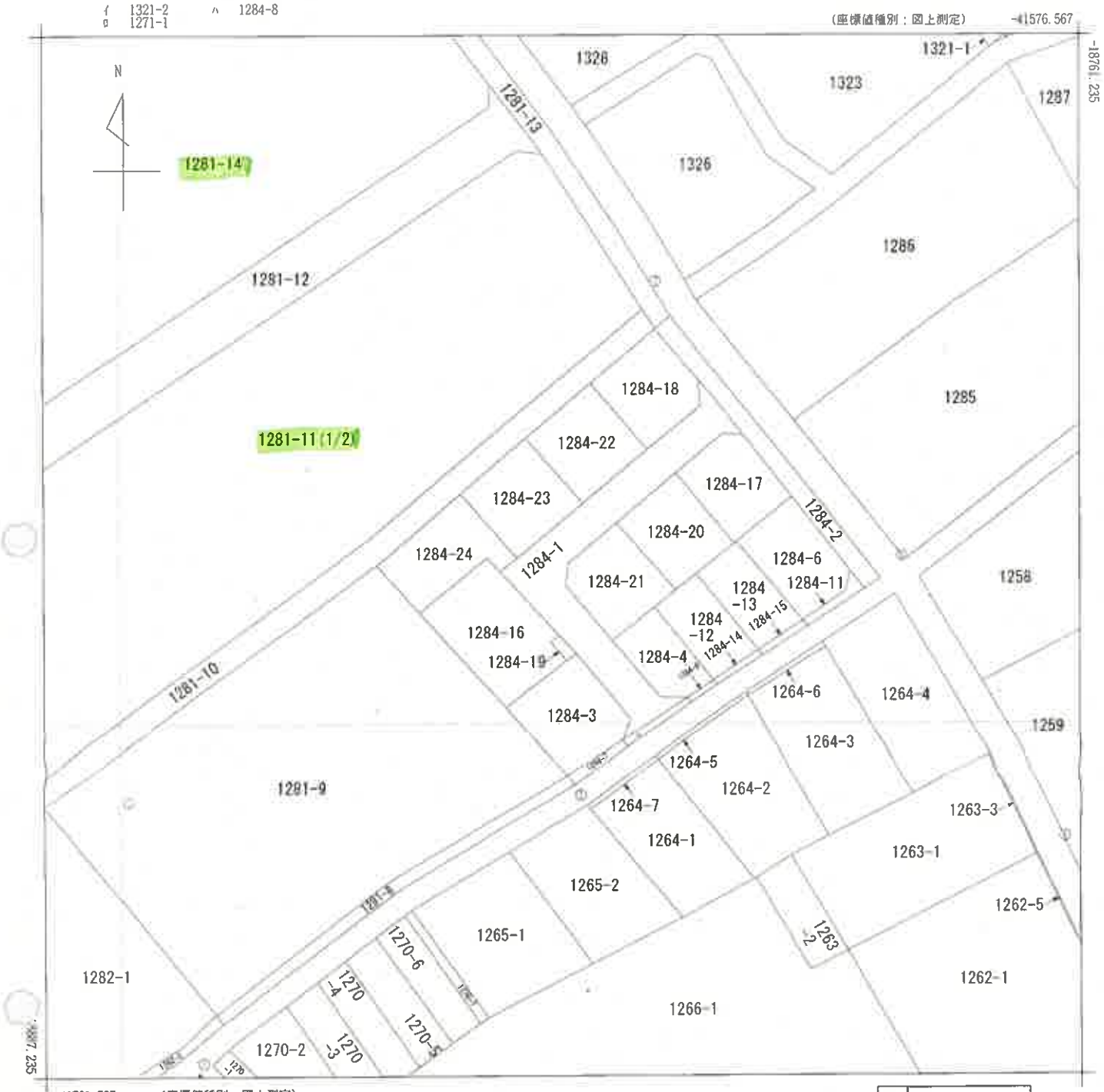
東京法務局

地図整理番号：M94006　　登記官 [redacted]

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

(1/2)



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(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(touhokutaiheiyouoki2011 par)による修正がされています。

地番区域見出	上小谷田１丁目

請求部分	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11月7日
東京法務局

A3判をA4判に縮小

(9 枚目)

地図整理番号：M94006　　登記官 [redacted]

(2/2)

登記年月日：昭和51年11月30日

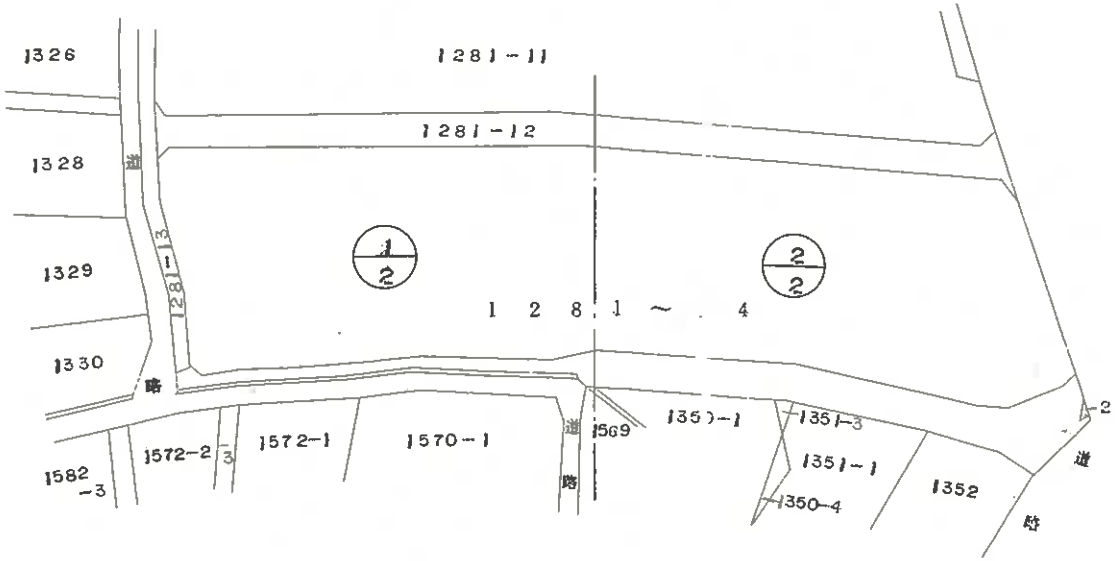
0318098

土地所在図

[redacted] 1/4 55.11.30

地番	1281～14,-5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

1/4



縮尺	1/1000

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日	昭和51年11月24日
作製者	[redacted] 埼玉土
申請人	代表取締役 [redacted] 株式会社

昭和五壱年弐月参〇日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官 [redacted]

（10枚目）

地図整理番号：M94009　(1/4)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官

（1枚目）

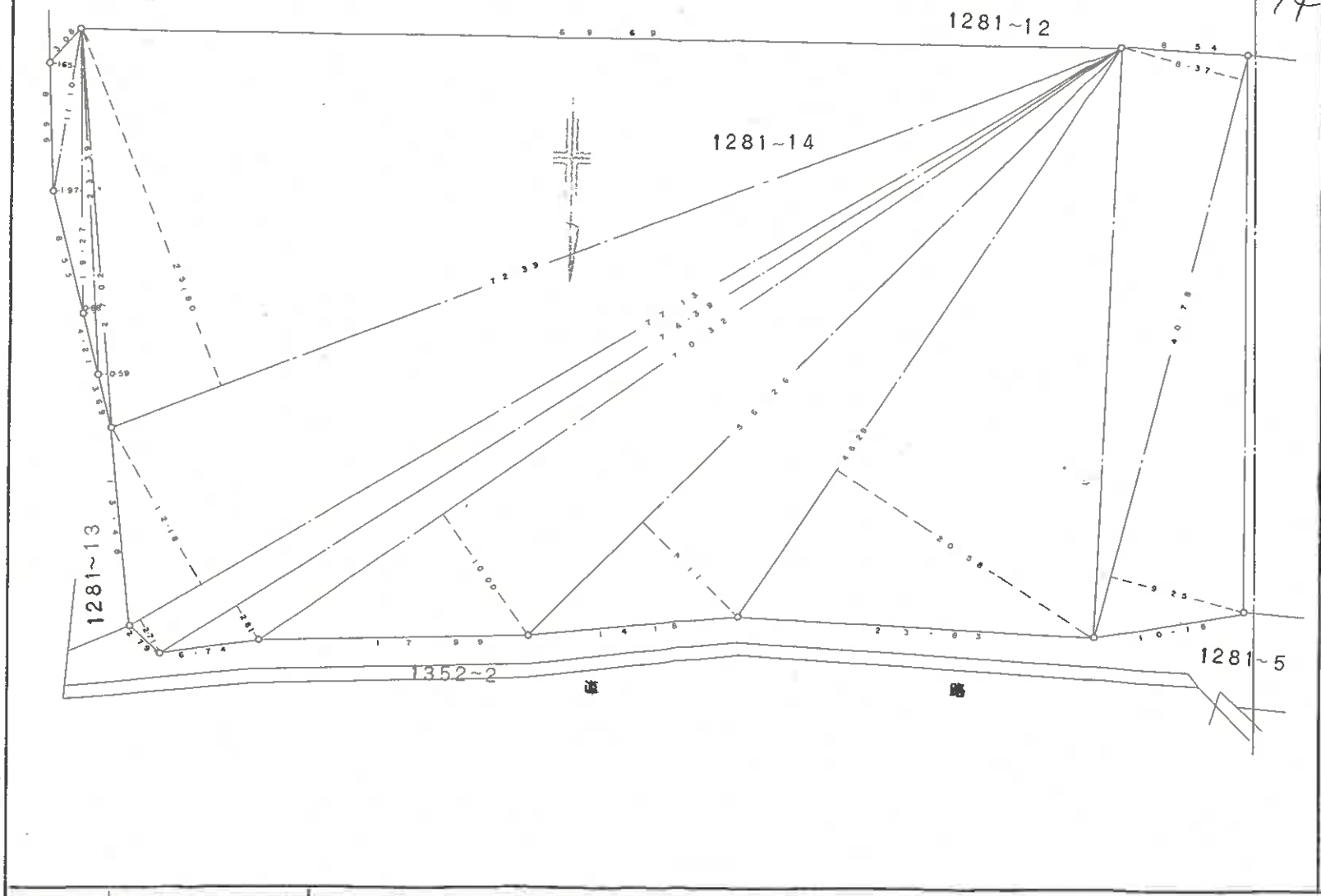
0318099

地積測量図

[redacted]　[redacted]　2/4　S51.11.30

(1/2)

地番	1281～14,-5
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24日
作製者	[redacted]
申請人	代表取締役 [redacted] 株式会社

（長原約）

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

[redacted]

地図整理番号：M94009　(2/4)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官

（12枚目）

0318100

地積測量図

[redacted]　3/4　55.11.30

地番	1281～14,-5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

2/2

3/4

昭和	作製年月日
51.11.24日	

作製者

[redacted]

申請人

代表取締役　[redacted]　株式会社

1281~12

1281~14

1350~1

1351~3

1281~5

1351~1

1352

道

路

(長さの単位：メートル)

縮尺　1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

地図整理番号：M94009　(3/4)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局
登記官
（13枚目）

0318101

地積測量図

4/4　55.11.30

地番	1281～14,-5
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

4/4

面積計算表

NO	底辺		×	高		=	倍	面積
1	11	10	×	1	65	=		18.3150
2	19	27	×	1	97	=		37.9619
3	23	39	×	0	68	=		15.9052
4	27	02	×	0	59	=		15.9418
5	72	39	×	25	90	=	1	1874.9010
6	77	13	×	12	18	=		939.4434
7	77	13	×	2	71	=		209.0223
8	76	39	×	2	81	=		214.6559
9	70	32	×	10	00	=		703.2000
10	56	26	×	9	11	=		512.5286
11	46	29	×	20	58	=		952.6482
12	40	78	×	8	37	=		341.3286
13	40	78	×	9	25	=		377.2150
14	55	16	×	25	28	=	1	1394.4448
15	86	44	×	12	51	=	1	1081.3644
16	89	70	×	1	81	=		162.3570
17	89	70	×	35	39	=	3	1174.4830
18	42	50	×	2	62	=		111.3500
19	39	76	×	0	71	=		28.2296
20	39	79	×	4	27	=		169.9033
21	27	81	×	0	69	=		19.1889
22	26	48	×	4	96	=		131.3408
23	18	69	×	7	70	=		143.9130
24	13	56	×	0	97	=		13.1532

倍面積＝12642.7949

面積＝6321.3974㎡

（長辺約）

縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和51年11月24日

作製者

土地家屋調査士 [redacted]

申請人

代表取締役 [redacted]

株式会社 [redacted]

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官

（14枚目）

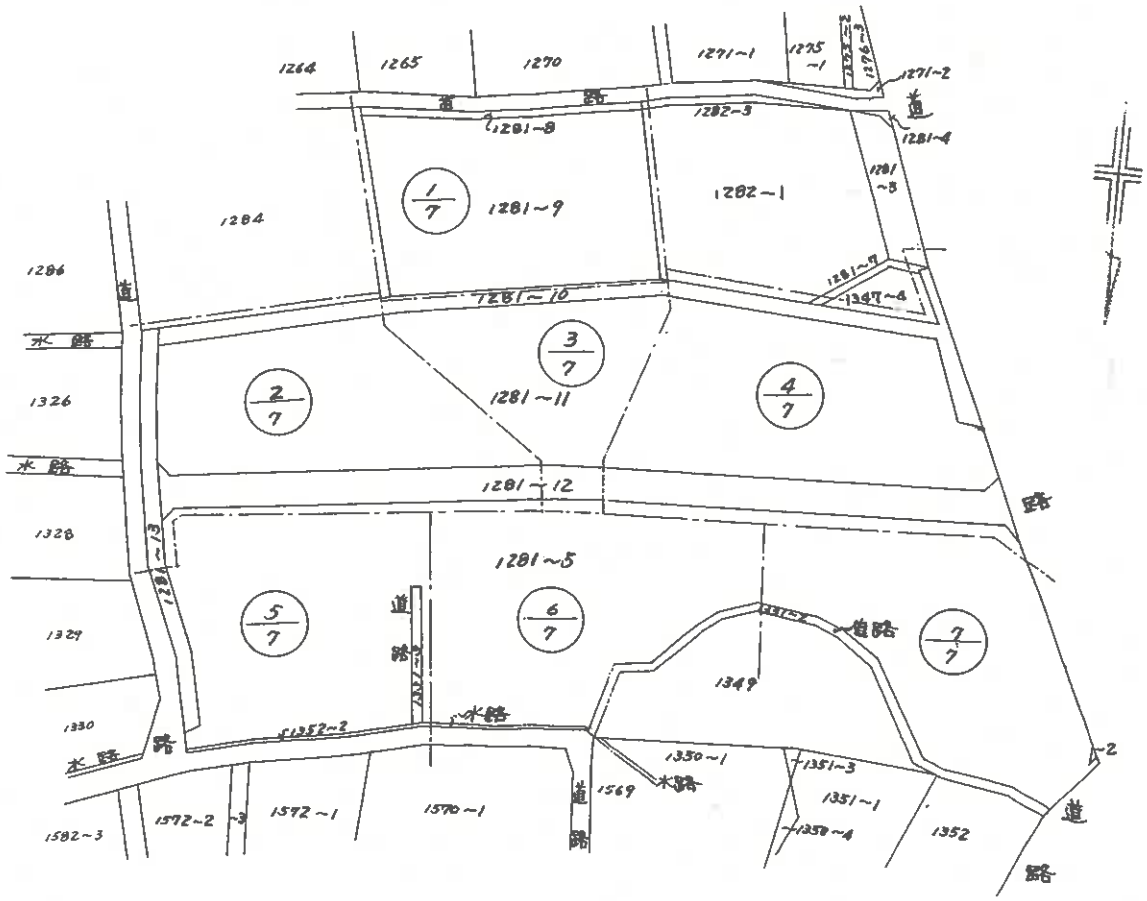
0318089

全体 土地所在図

1/9

55.11.15

地番	1281－5 外
土地の所在	入間市上小谷田1丁目



（埼玉土地家屋調査士会用紙）

縮尺	1/1000

昭和 51. 年 11. 月 10 日　作製年月日

作製者

申請人

代表取締役

株式会社

地図整理番号：M94008　(1/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官 [redacted]

（15枚目）

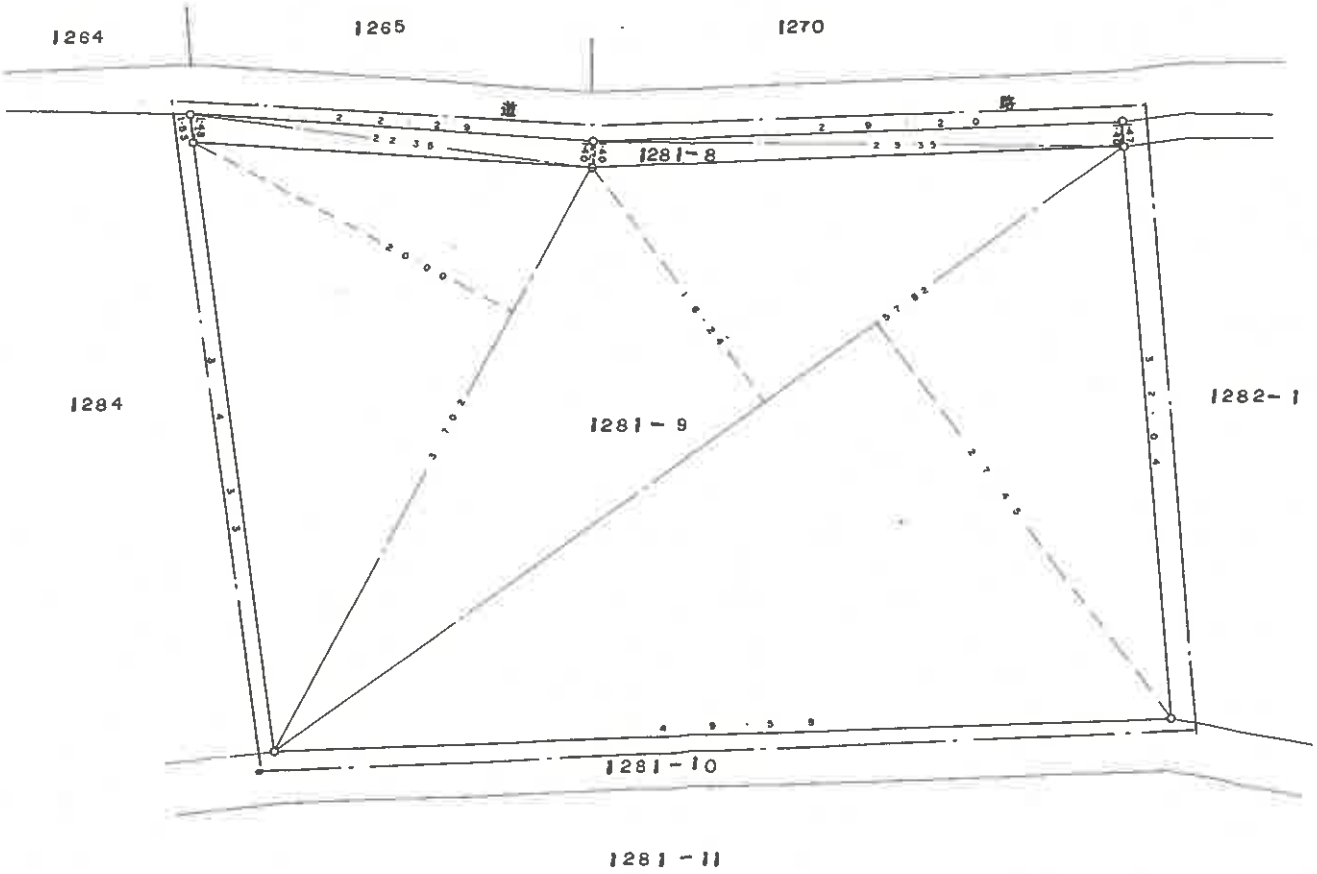
0318090

地積測量図

[redacted] 2/9 [redacted] 51.11.15

1/7

地番	1281－5 ～ 8 外 ないし －13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目



縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和 51.年 11.月 10日
作製者	都ユー [redacted]
申請人	代表取締役 [redacted] 株式会社 [redacted]

地図整理番号：地4008　(2/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局
登記官
（16枚目）

0318091

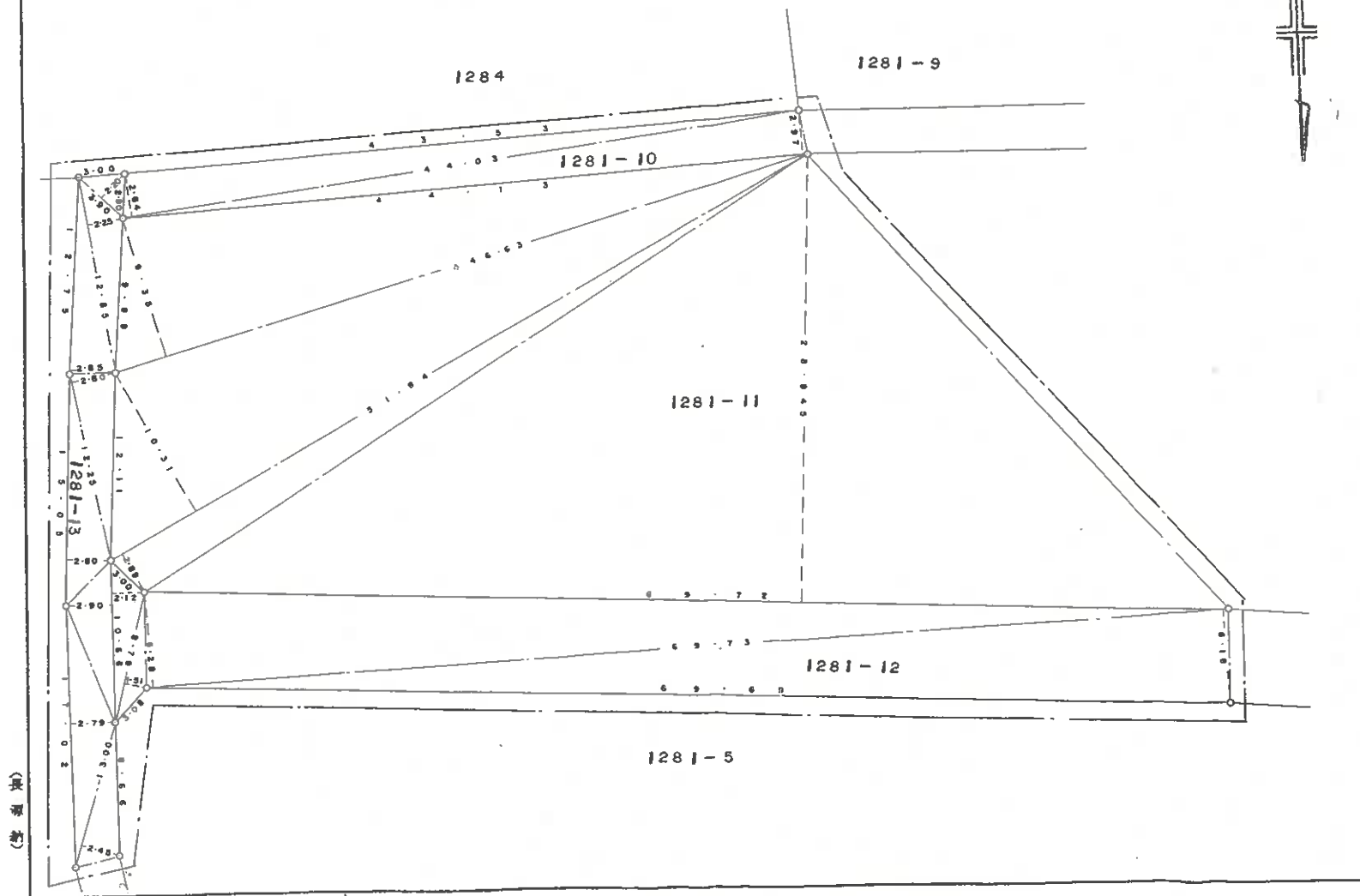
地　積　測　量　図

[redacted] 3/9

551.11.15

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

2/7



縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和 51. 年 11. 月 10 日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	代表取締役 [redacted] 株式会社 [redacted]

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

0318092

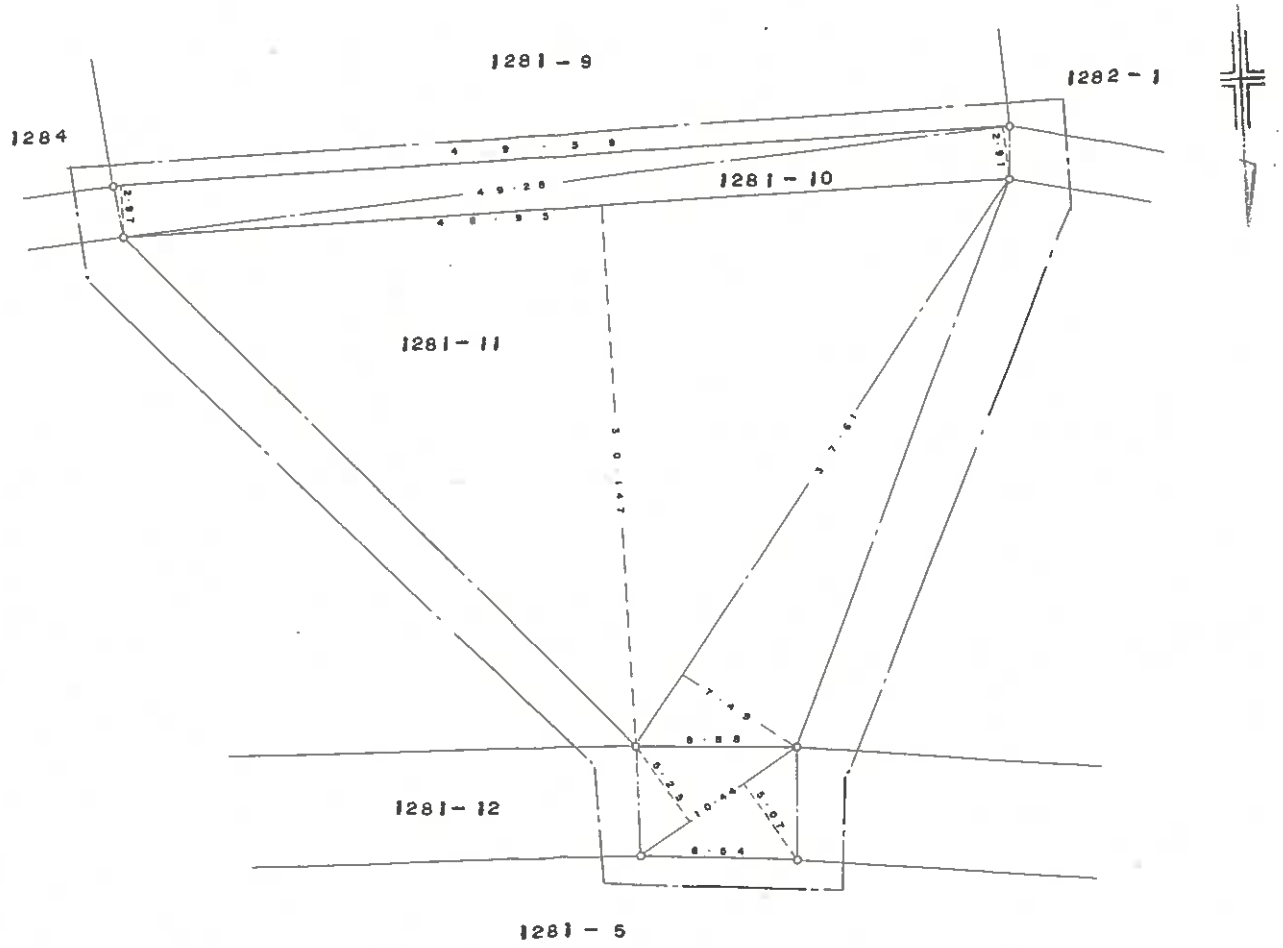
地　積　測　量　図

[redacted] 4/9 [redacted]

551.11.15

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

3/7



縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和51年11月10日
作製者	[redacted]
申請人	代表取締役 [redacted] 株式会社

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管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官 [redacted]

（17枚目）

地図整理番号：M94008　(4/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

0318093

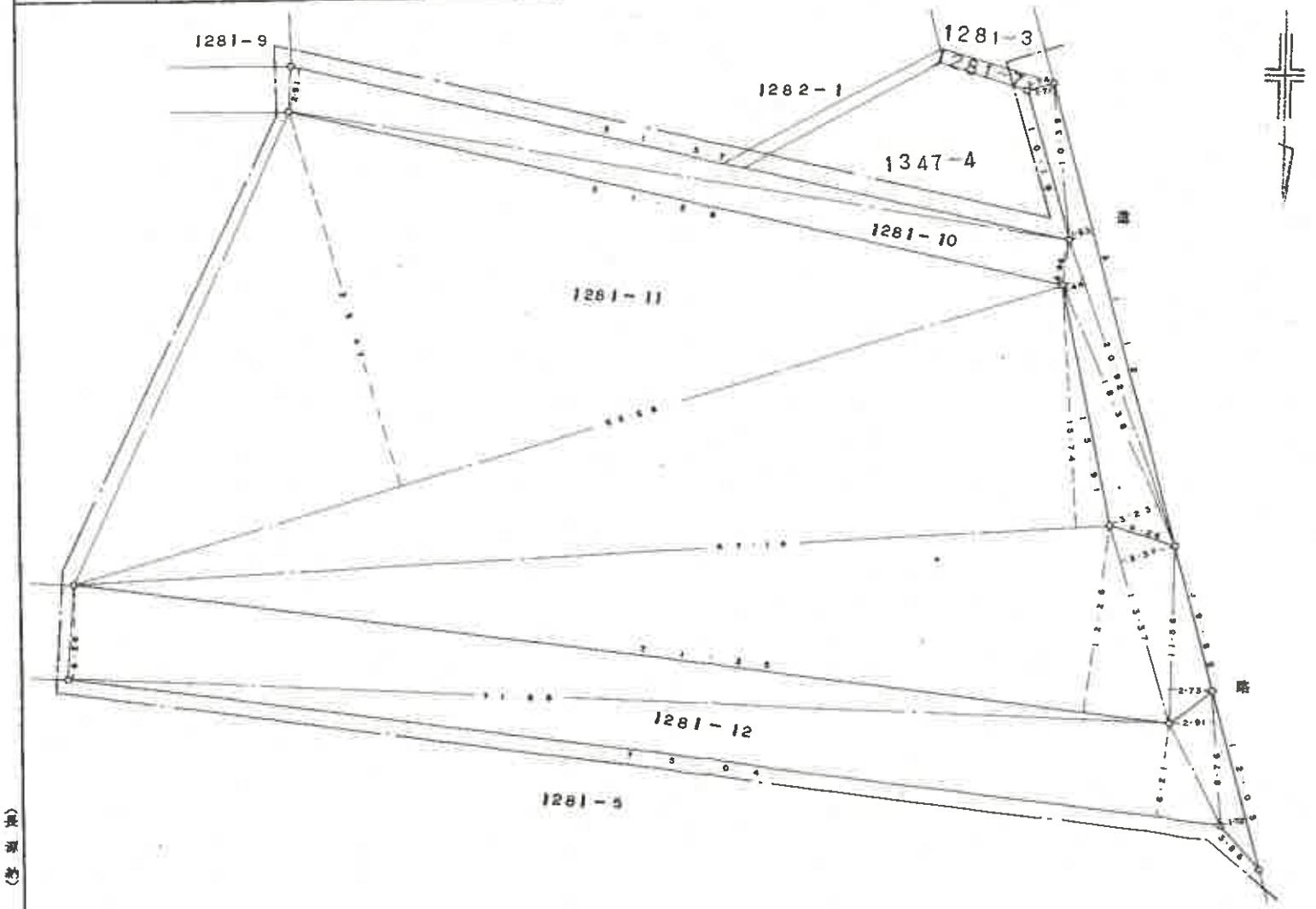
地積測量図

地番	1281～1 0 外 −5, −8, −9, −11～−13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

4/7

5/9

551.11.15



縮尺	1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和 51. 年 11. 月 10 日	作製年月日
作製者	
申請人	
代表取締役	株式会社

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登録
令和7年11月7日 東京法務局

(18枚目) 登記官

地図整理番号：H94008 15/97

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局

登記官

（19枚目）

0318094

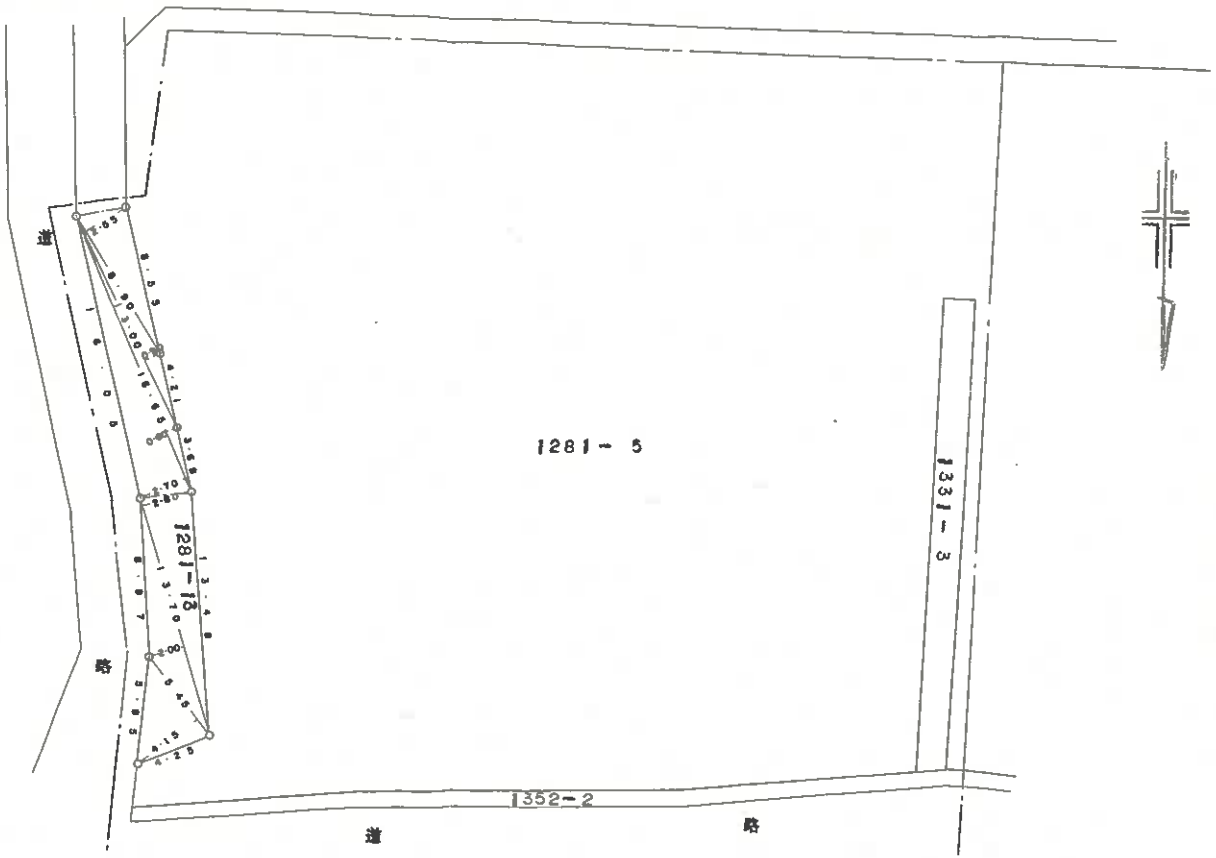
地積測量図

6/9

551.11.15

5/7

地番	1281－13外 -5,-8～-12
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

代表取締役

株式会社

縮尺	1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（長源約）

地図整理番号：埼94008　(6/9)

A3判をA4判に縮小

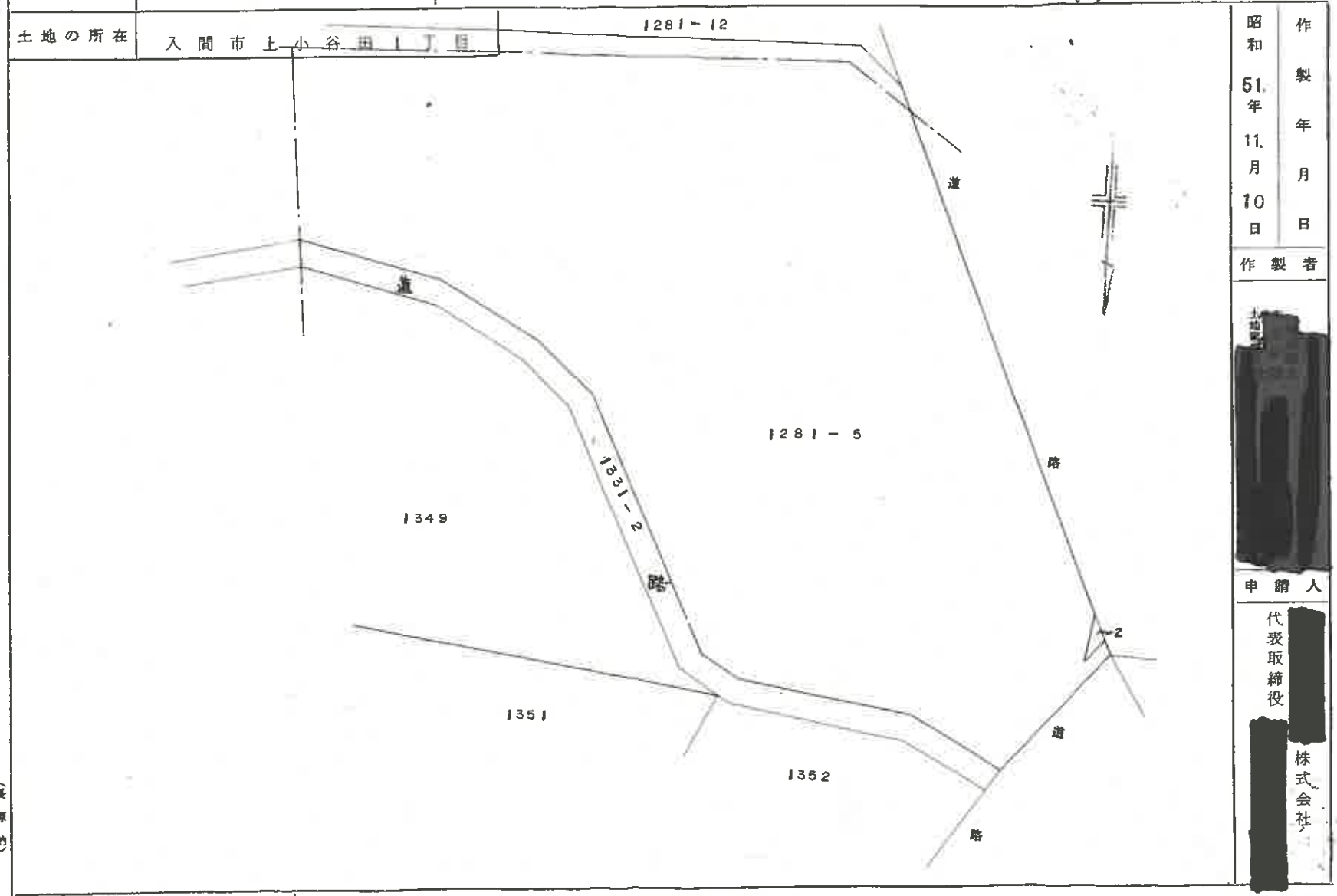
登記年月日：昭和51年11月15日

0348095

地積測量図

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

6/7



昭和 51年 11月 10日 作製年月日

作製者

申請人

代表取締役

株式会社

縮尺 1/300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（長辺約）

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管轄）
令和7年11月7日 東京法務局

登記官

（20枚目）

地図整理番号 M94008 (7/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局
登記官
（21枚目）

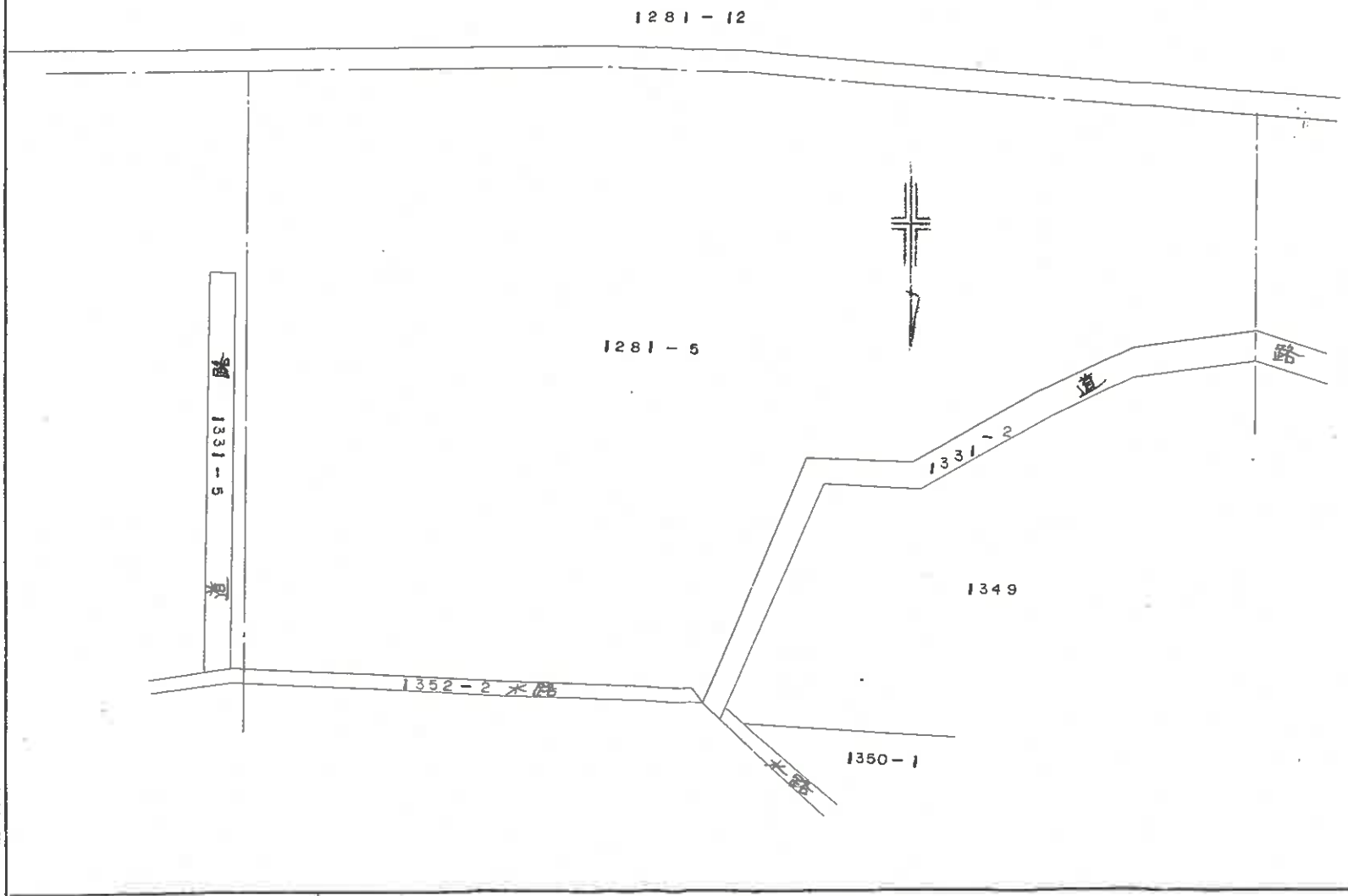
0318096

地　積　測　量　図

地番	1281－5 外 －8～－13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

8/9

55.11.15



縮尺	1／300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

作製年月日	昭和51年11月10日
作製者	
申請人	代表取締役　株式会社

（長澤）

地図整理番号：M94008　(8/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年11月15日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
「さいたま地方法務局所沢支局管轄」
令和7年11月7日　東京法務局
登記官
（22枚目）

0318097

地積測量図

地番	1281～5外 -5～-13
土地の所在	入間市上小谷田1丁目

9/9

51.11.15

面積計算

	NO	底辺×高サ＝倍面積
1281-8		22.35×1.45＝32.4075
		22.35×1.40＝31.2900
		29.35×1.40＝41.0900
		29.35×1.40＝41.0900
		倍面積145.8775
		面積72.9387㎡
-9		37.02×20.00＝740.4000
		57.82×16.24＝938.9968
		57.82×27.45＝1587.1590
		倍面積3266.5558
		面積1633.2779㎡
-10		44.03×2.84＝125.0452
		44.13×2.97＝131.0661
		49.59×2.97＝147.2823
		49.28×2.91＝143.4048
		51.57×2.91＝150.0687
		51.29×2.96＝151.8184
		10.39×1.71＝17.7669
		31.12×1.63＝50.7256
		20.92×1.44＝30.1248
		18.38×3.23＝59.3674
		倍面積1006.6702
		面積503.3351㎡
-11		46.63×9.35＝435.9905
		51.84×10.31＝534.4704
		51.84×2.89＝149.8176
		96.16×13.79＝1326.0464
		96.16×22.47＝2160.7152
		37.61×7.49＝281.6989
		66.66×25.47＝1697.8302
		67.14×15.74＝1056.7836
		71.33×12.26＝874.5058

	NO	底辺×高サ＝倍面積
-11		13.37×3.57＝47.7309
		11.56×2.73＝31.5588
		倍面積8597.1483
		面積4298.5741㎡
-12		12.05×1.72＝20.7260
		8.76×2.91＝25.4916
		75.04×6.21＝465.9984
		71.19×6.20＝441.3780
		10.44×5.07＝52.9308
		10.44×5.25＝54.8100
		69.73×6.18＝430.9314
		69.73×6.28＝437.9044
		8.79×1.51＝13.2729
		10.66×2.12＝22.5992
		倍面積1966.0427
		面積983.0213㎡
-13		3.90×2.20＝8.5800
		12.85×2.25＝28.9125
		12.75×2.85＝36.3375
		12.25×2.80＝34.3000
		15.05×2.80＝42.1400
		10.66×2.90＝30.9140
		17.02×2.79＝47.4858
		13.00×2.45＝31.8500
		8.90×2.55＝22.6950
		13.00×0.90＝11.7000
		16.65×0.60＝9.9900
		16.65×2.70＝44.9550
		13.70×2.80＝38.3600
		13.70×2.00＝27.4000
		5.45×4.15＝22.6175
		倍面積438.2373
		面積219.1186㎡

1281～5＝13420.2000－72.9387－1633.2779－503.3351－4298.5741－983.0213－219.1186＝5709.9343㎡

縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

昭和51年11月10日　作製年月日

作製者

申請人

株式会社

（長源約）

地図整理番号：M94008　(9/9)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年12月8日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（さいたま地方法務局所沢支局管轄）
令和7年11月7日　東京法務局
登記官
（23枚目）

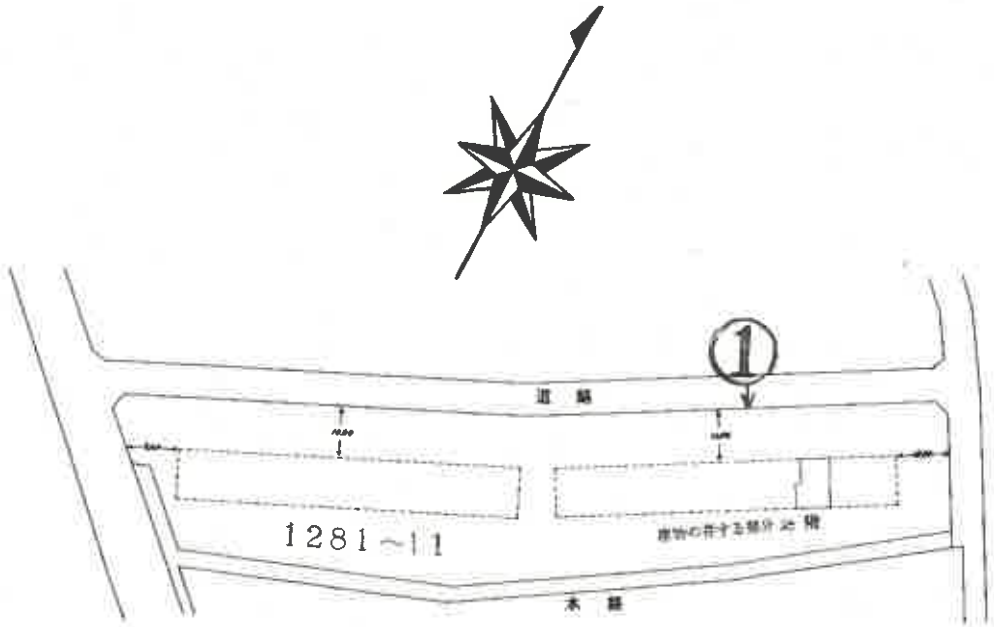
4622104

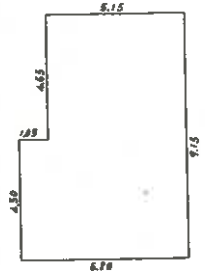
建物図面
各階平面図

家屋番号	1281~11~68
建物の所在	入間市小谷田1丁目1281番地11

昭和51年12.8

昭和51年10月9日	作製年月日
作製者	土地家屋調査士 所沢市
申請人	





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

←○(写真撮影位置表示)

縮尺	1/1000

（埼玉土地家屋調査士会用紙）

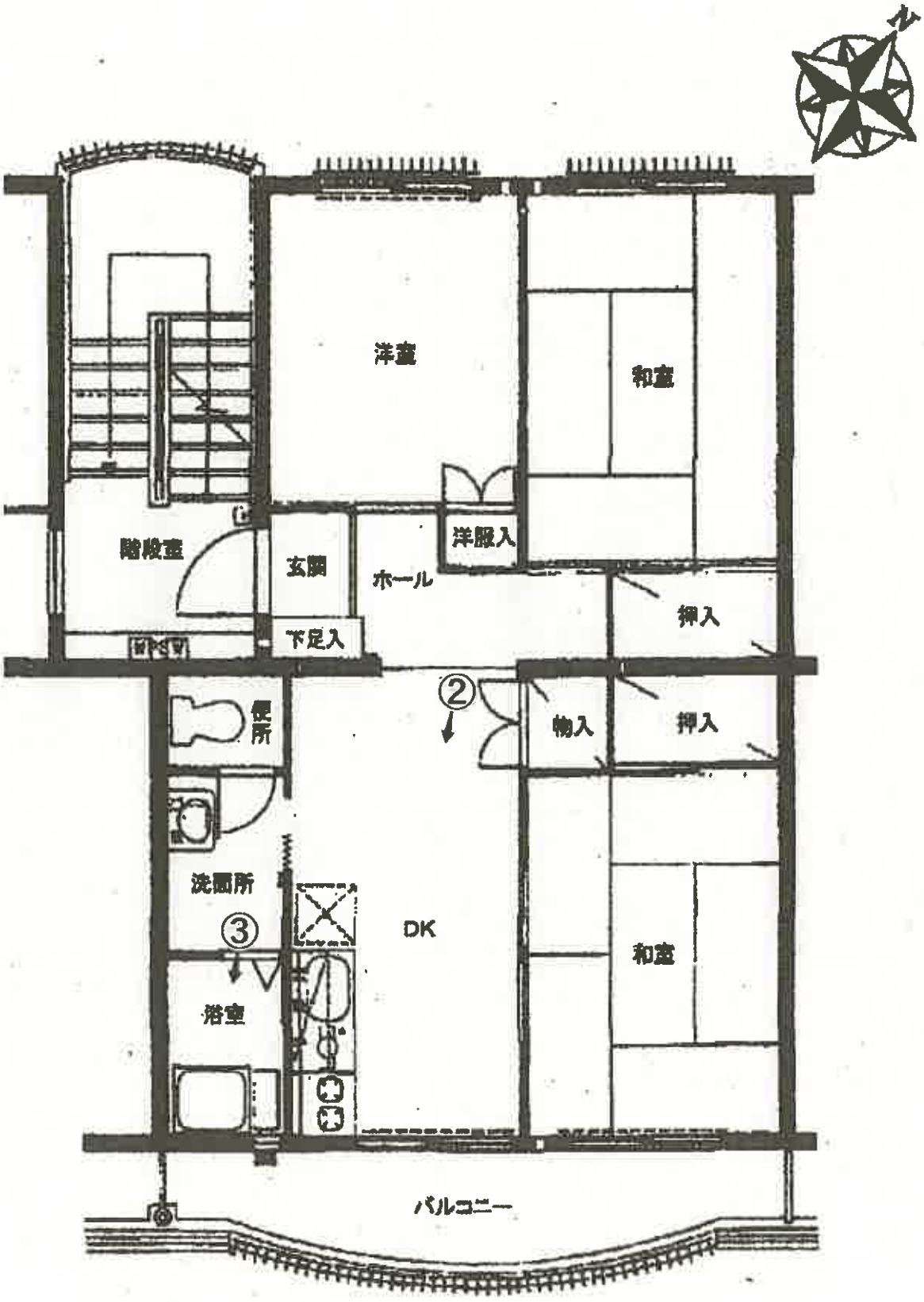
縮尺	1/200

地図整理番号：M94003

A3判をA4判に縮小

建 物 見 取 図

（写真撮影位置 ○→）

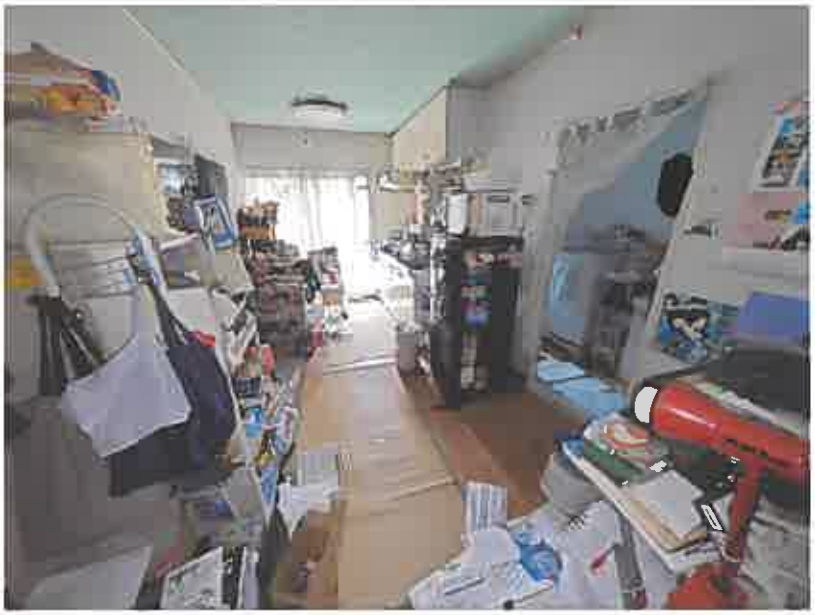


（２４枚目）

①



②



③



令和 7 年 （ヌ） 第 76 号
令和 8 年 6 月 22 日 現地調査
令和 8 年 7 月 7 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

令和　７年（ヌ）第　　７６号

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１１

建物の名称　　ハイネス入間ガーデニア３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１１の６８

建物の名称　　３号棟２０８

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　2,150,000　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 ㎞（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	地積 形状 地勢 日照	10,619.96 ㎡ 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 3 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 50 年 経済的残存耐用年数　：約　2 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：—
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（208号） 主要開口部の方位：南東向き
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 天　井：吹付仕上げ、敷目張 　床　：クッションフロア、畳 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：5,200 円（月額） 修繕積立金：8,500 円（月額） 滞　納　額：あり（令和8年6月12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	○洋室の壁紙が一部剥がれている。 ○生活雑貨類残置。

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
270,000	51.84	0.02	280,000

※ 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　50年　　経済的残存耐用年数　2年

観察減価率（保守管理の状況を考慮した）　40%

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数}\ 2\text{年}}{(\text{経過年数}\ 50\text{年} + \text{経済的残存耐用年数}\ 2\text{年})} \times (1 - 0.40) \fallingdotseq 0.02$$

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	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

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
75,700 円／㎡ ×	100／100 ×	100／100 ×	100／94 ≒	80,500 円／㎡

◇ 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）×ウ×エ
280,000	3,010,000	1.0	1.00	3,290,000

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
	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＋カ
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ
805,473円 （19%）	305,897円	7.0%	4,238,858円	0.8278	3,508,927円 （81%）	4,314,400円 ≒ 4,310,000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

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

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） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積算価格	3,290,000	1.0	3,290,000
② 収益価格	—		4,310,000
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） ア	持分 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	滞納管理費等相当額の減価 オ	その他の控除減価（敷金等）（円） カ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ×オ－カ
3,600,000	1/1	0.95	0.7	0.90		2,150,000

ウ 市場性修正　：動産類の存在

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　：管理費等の滞納額（とその未払遅延損害金）があるが、これは本件請求債権であり、評価額及び担保設定状況等を勘案して、本件において配当が見込まれる分につき、これを控除しないこととした。ただし、その余の滞納額及び代金納付に至る間の管理費等の予想滞納相当額を考慮して修正を行った。

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 2.5 ㎞（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）

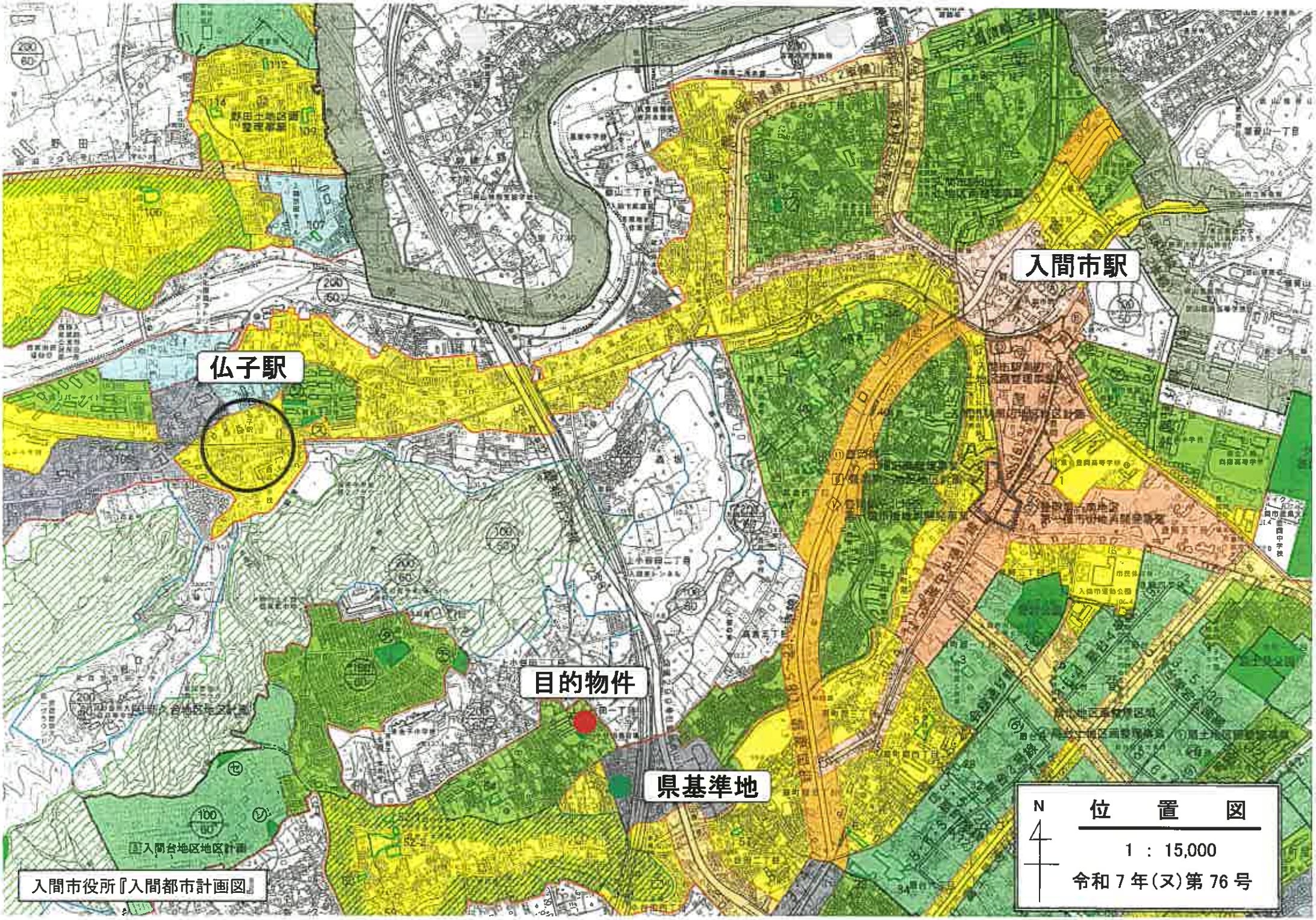
３　公図写

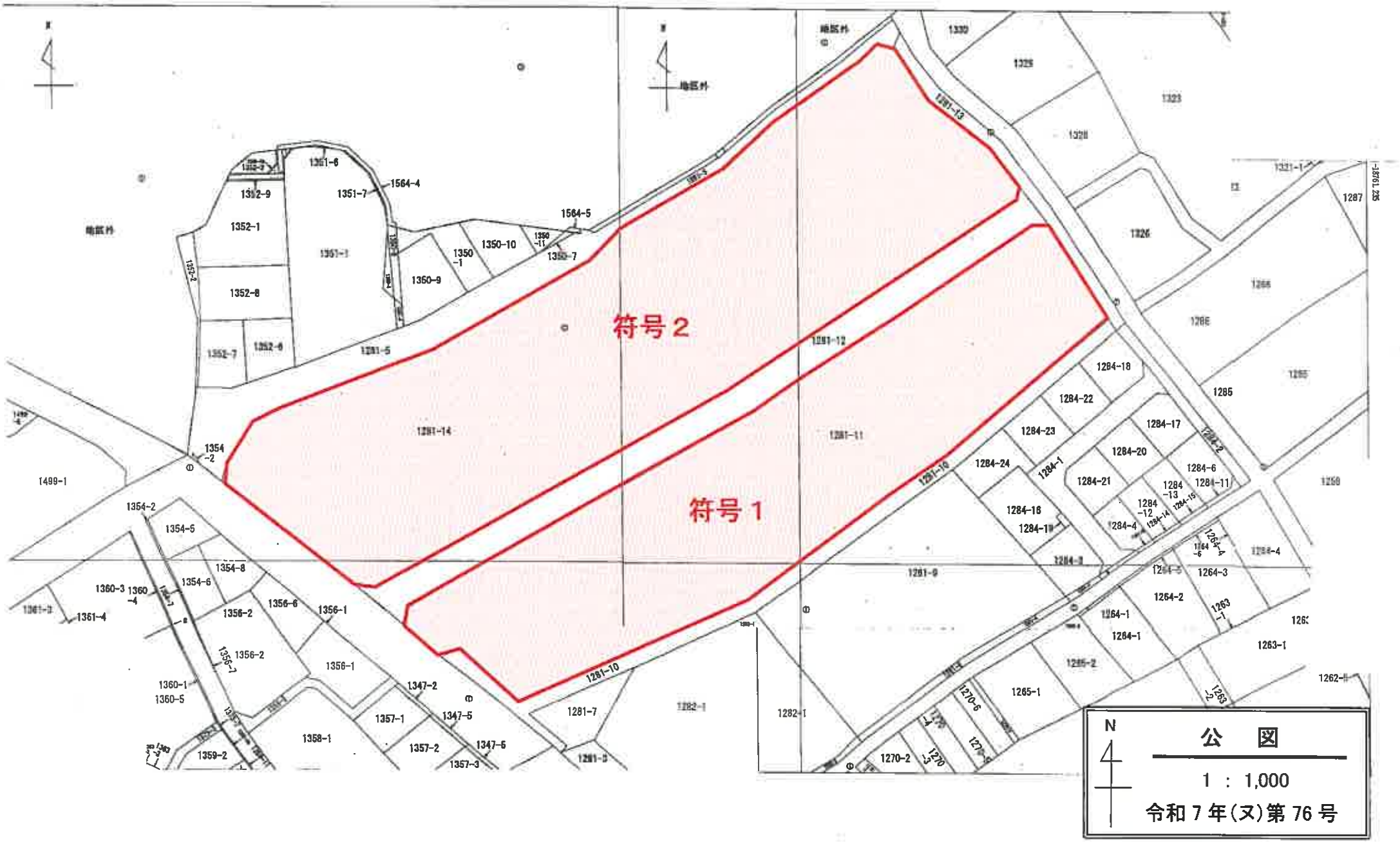
４　建物図面

５　建物間取図

６　現況写真（正本のみ）

以　上


仏子駅
入間市駅
目的物件
県基準地
N
位　置　図
1 ： 15,000
令和７年(ヌ)第 76 号
入間市役所『入間都市計画図』



N

公　図

1 : 1,000

令和７年(ヌ)第 76 号

これは図面に記録されている情報の全部を証明したものである。
（さいたま地方法務局所沢支局）
令和7年11月7日　東京法務局

登記年月日　昭和51年12月8日

4622104

建物図面
各階平面図

不動産番号	1291-11-68
建物の所在	入間市小谷田1丁目1231番地11

[redacted]

S-1128

作製年月日	昭和51年12月8日
調製	
縮尺	1/1000

道路

1291-11

水路

建物の存する部分 2階

床面積	
1階	455-239475
2階	455-279000
合計	512.4475㎡

縮尺	1/1000

（地上建物専有部分全部概略）

縮尺	1/200

[redacted]

COPY

A3をA4に縮小

図面整理番号：M94003

建物間取図

令和７年（ヌ）第76号

