

## 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 4月21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 5月 6日から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月25日 午前 9時10分から 令和 8年 5月29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 4月21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 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壹番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地 目 宅地

地 積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365



## 物件明細書

令和 7年 7月16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】

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 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壹番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地 目 宅地

地 積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365



令和 7年(ケ)第 29号  
令和 7年 3月24日受理  
令和 7年 5月12日提出

# 現況調査報告書

さいたま地方裁判所  
執行官 笠木 雅樹

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壹番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地 目 宅地

地 積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県志木市館一丁目6番11-502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 9,771円 修繕積立金 12,537円 駐車場使用料 7,500円 駐輪場使用料 300円 円	令和7年3月27日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年6月分~7年4月分 計542,426円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計78,635円
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー	
その他の事項	関係人の陳述のとおり本件建物内の襖には写真④のとおり損傷(破れ)が認められた。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <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) <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	本件土地に隣接する地番391番5の目的外土地は国が、同じく隣接する同番8の目的外土地は志木市がそれぞれ所有する土地であり、いずれも現況は公衆用道路である。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本件建物は私が妻と共に住居として使用しています。 以前同建物において猫2匹を飼っていたので、襖などに猫に因る引っ掻き 疵があります(写真④)。  <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

- 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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月27日(木) 14:25-14:35	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4月3日(木) 13:57-14:07	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7年4月7日(月) 9:41-10:29	目的物件所在地	債務者兼所有者立会いのもと立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年4月10日(木) 11:05-11:15	法務局(志木出張所)	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。

地番区域見出し

A 第1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目			地番	6番1		
出力縮	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	平成6年3月28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。

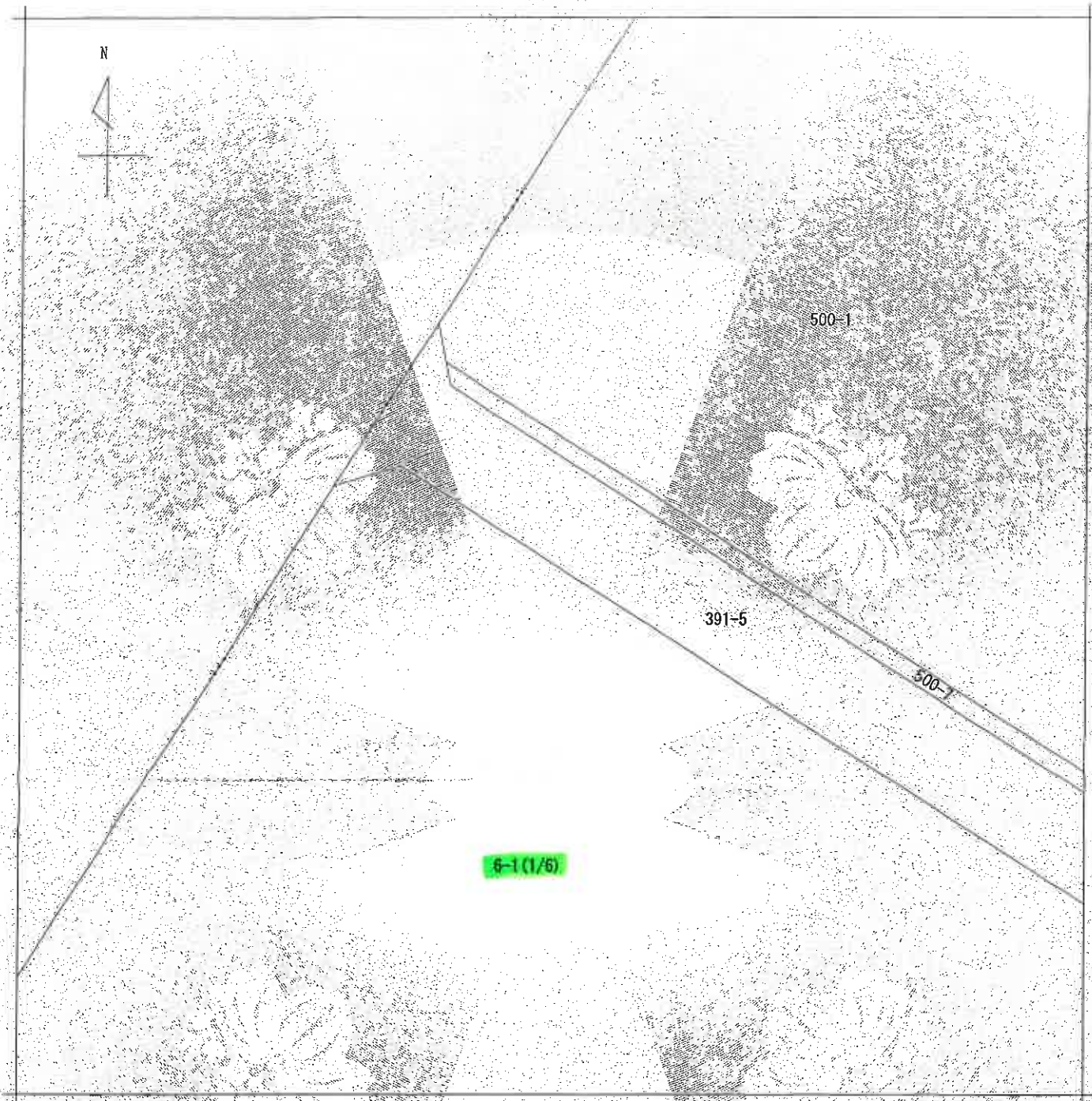
**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(1/8)

(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。



請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1			
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	平成6年3月28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。

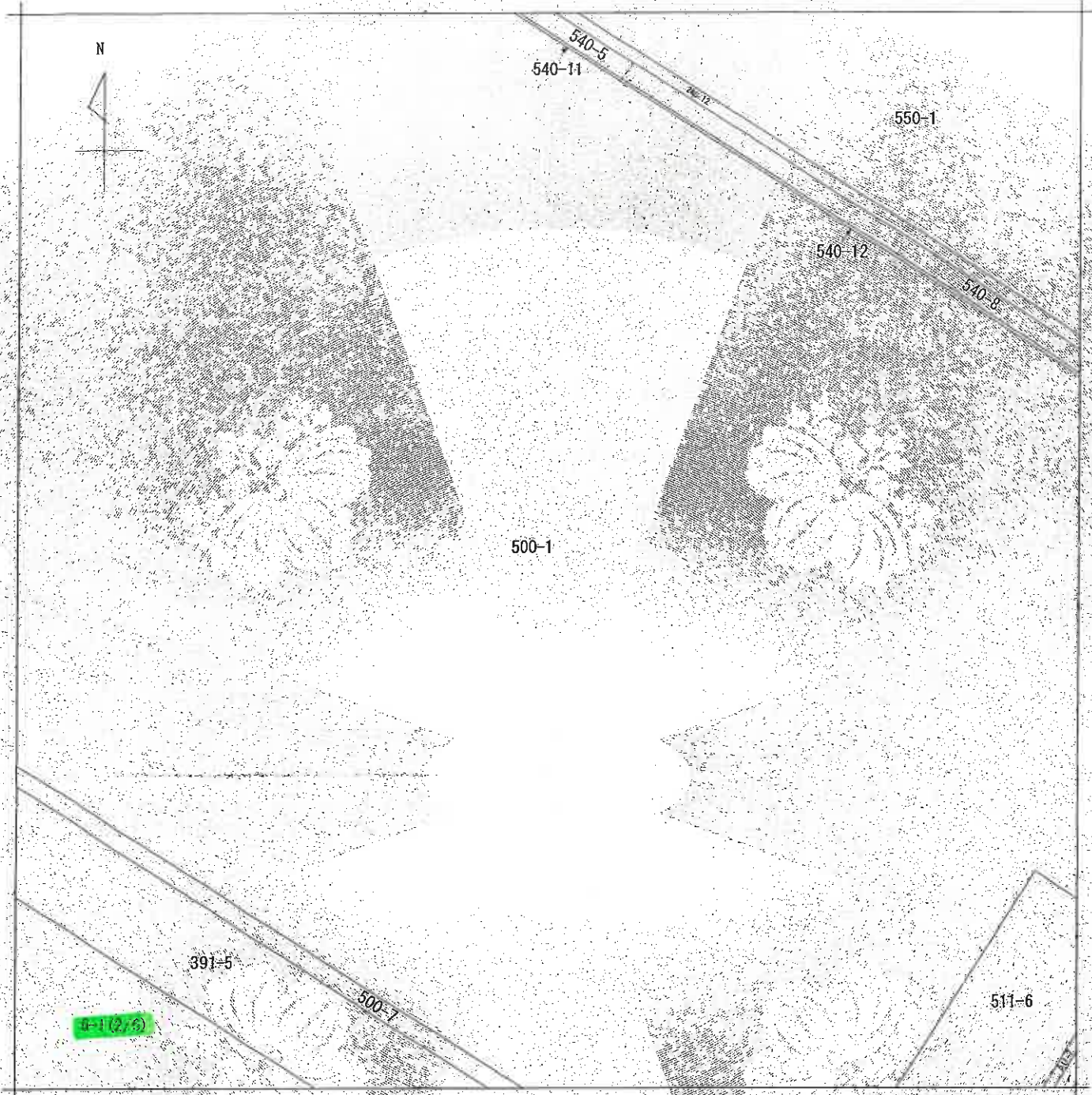
**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(2/8)

(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。

地番区域見出し  
館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	平成6年3月28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。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(3/8)

( 8 枚目)





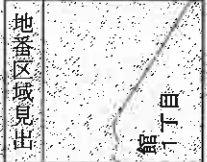
3-1(4/6)

6-1(1/3)

391-8

392-2

(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。



請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	平成6年3月28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。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(4/8)

(9 枚目)





6-1(5/6)

6-1(2/5)

6-2

地番区域見出  
館1丁目

(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	志木市館一丁目		地番	6番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	平成6年3月28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。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日

さいたま地方法務局志木出張所

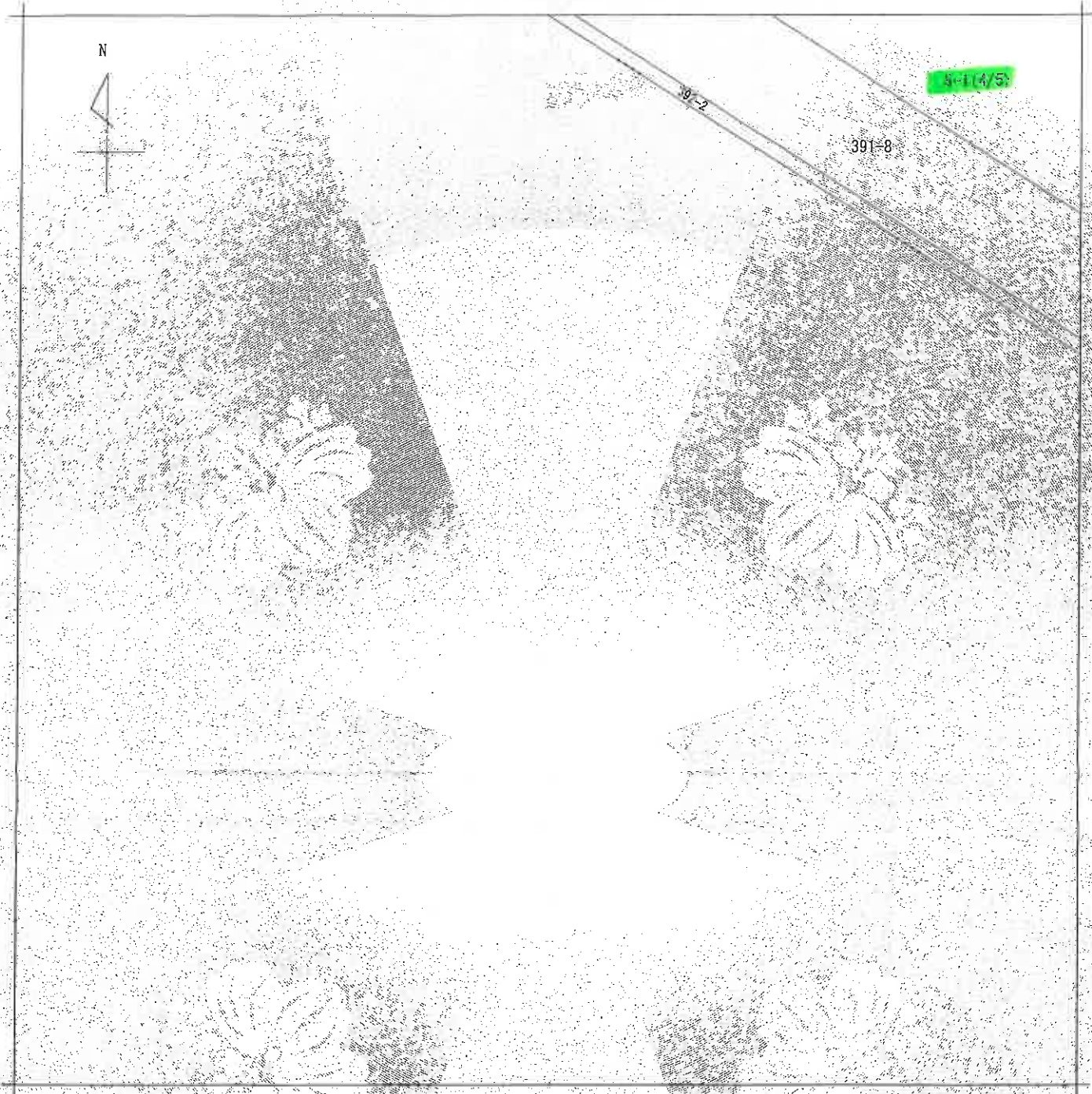
登記官

(10 枚目)

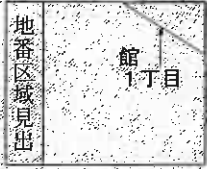
請求番号：13-1

(5/8)





(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	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	
作成年月日	平成6年3月28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。

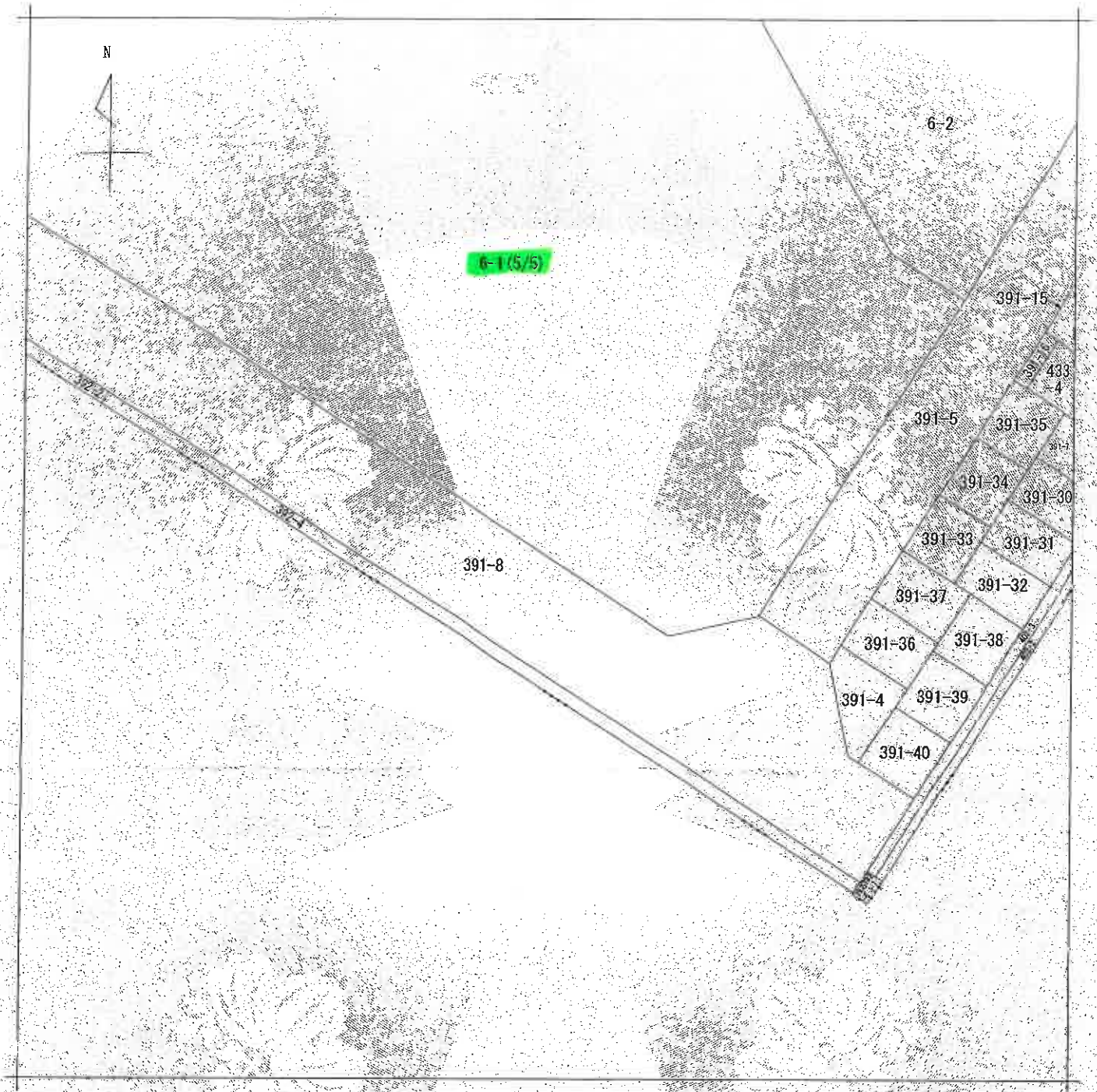
**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(7/8)

(/2 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	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	平成6年3月28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。

**A3判をA4判に縮小**

令和7年1月15日

さいたま地方法務局志木出張所

登記官

請求番号：13-1

(8/8)

(13枚目)





登記年月日：昭和55年3月25日

1211967

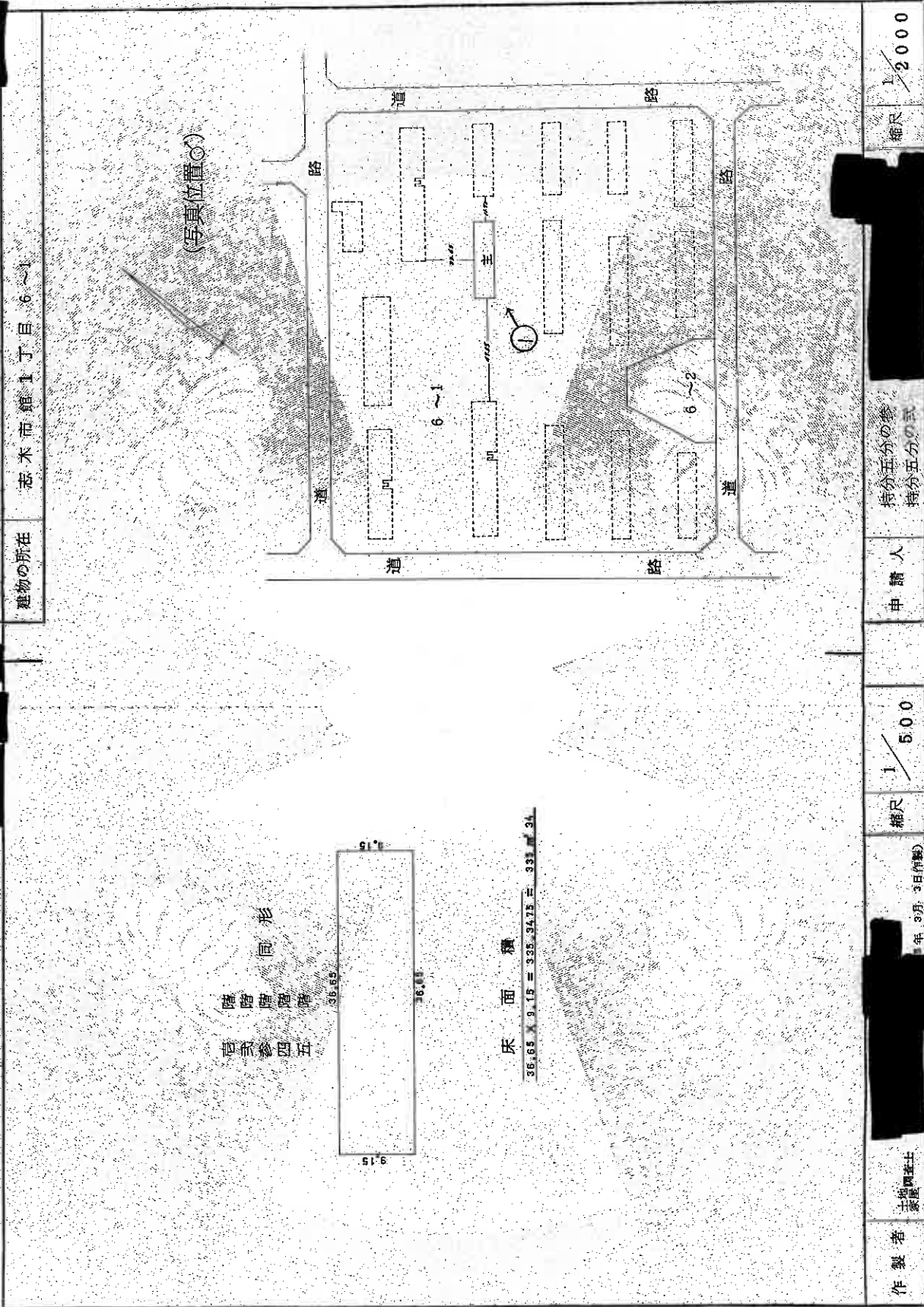
各階平面図

建築物平面図

家屋番号

6〜/28/400

志木市 1丁目 6〜1



(写真位置)

階階階階階  
形式参四五

床面積

$36.65 \times 9.15 = 335.3475 \text{ m}^2$

作製者

士地屋

縮尺

1 / 5.00

申請人

持分五分の参  
持分五分の式

縮尺

1 / 2000

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。  
令和7年1月15日

さいたま地方務局志木出張所

登記官

(15枚目)

登記年月日：昭和55年3月25日

1211985

各階平面図

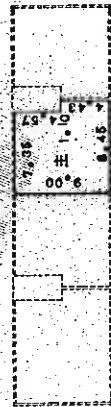
建築物各階平面図

家屋番号 6~1~298

建築物の所在 浜木市 第1丁目 6~1

建築物の存する部分 五階

五階



床面積

7.35 X 9.00 = 66.300  
 1.10 X 4.43 = 4.873  
 71.030 ㎡ (m<sup>2</sup>)



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。  
令和7年1月15日 さいたま地方事務局長 坂本 出雲所

登記官

(16 枚目)

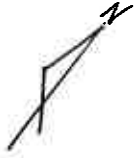
製作者 土地調査士

縮尺 1/500  
15年 3月 3日 作製

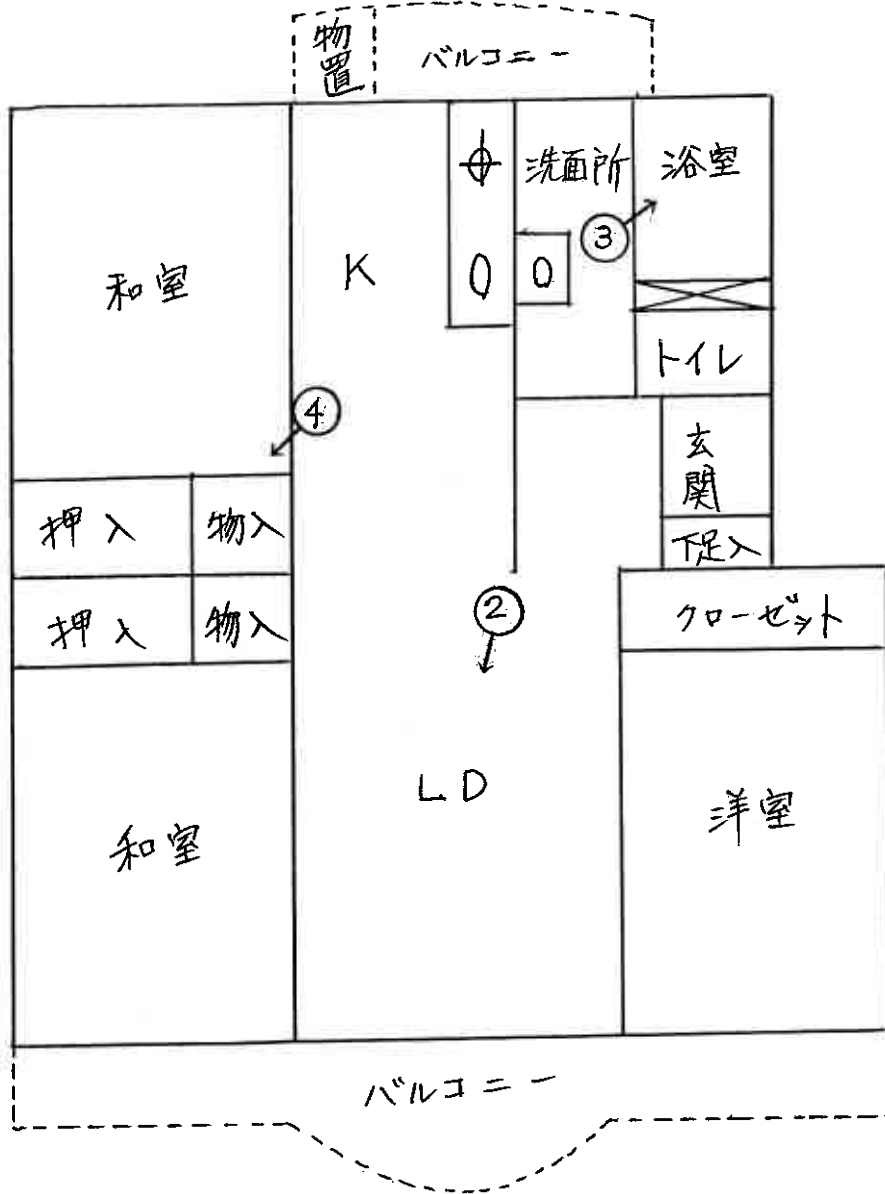
申請人 [Redacted]  
縮尺 1/2000

(埼玉土地調査士会 用紙)

# 建物見取図



(写真位置♂)





①



②



③

(18 枚目)



(19 枚目)

令和7年(ケ)第29号  
令和8年2月20日 現地調査  
令和8年2月24日 評価

さいたま地方裁判所

## (再) 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 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壹番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 502

種類 居宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地目 宅地

地積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3,490,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 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 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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	東武東上線「柳瀬川」駅の南方約650m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、5～8階建の中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区は該当なし 志木市景観計画・景観条例
画地条件	地形 地勢 その他	積状 37,892.30㎡ 長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北西約11m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東約10.8m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東約10m舗装市道(建築基準法上の道路) 南西約12.5m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道とは何れもほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件建物を含む15棟のマンション等の敷地として利用されている。	
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	※特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	志木ニュータウン南の森壱番街11号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 20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55年2月27日新築 経過年数 : 約46年 経済的残存耐用年数 : 約4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 : 特になし
設備等	駐車場、自転車置場、敷地内に集会所・管理事務室。エレベーターはない。
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 : 南の森壱番街管理組合 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 5階 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(71.02㎡)
間 取 り	3LDK バルコニー(南東側をメインに北西側にもサービスバルコニー)あり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス張り、杉柂プリント天井板、粒状岩綿コテ押え等 床 : フローリング、畳敷、カーペット敷 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,771円(月額) 修繕積立金 : 12,537円(月額) 滞 納 額 : あり (令和7年3月27日現在)  これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
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) リビングルームの床面はカーペットからフローリングに張り替えられている。 b) 北西側和室の襖は、以前飼育していた猫により激しく損傷している。 c) 建物の建築当時の仕上概要によれば、洋室の天井には粒状岩綿が施工されているものと見られるが、アスベストが含有されているか否かは専門的な調査を行わなければ判断できない。

## 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

#### 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
300,000	71.02	0.07	1,490,000

※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する(以下同じ)。

ア 再調達原価：リフォームがなされていることも考慮した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数46年、経済的残存耐用年数4年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式)  $4 / (46+4) \times (1-0.1)$

##### 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
254,000	1.09	37,892.30	1.0	7,365/4,057,272	19,040,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 志木-3

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$246,000\text{円}/\text{㎡} \times 101.5 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 94 = 254,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(道路接面方位)等を考慮した。

◇ 地域格差：基準地の所在する地域は、対象地域に比して接面道路幅員及び駅への接近性(道路距離)で劣る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位、四方で道路に接面する点。

減価要因～特になし

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
1,490,000	19,040,000	0.70	0.99	14,230,000

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：3階の南東向き中間部屋を標準とした場合、エレベーターがないため階層別(5階)で劣る。また位置別でも同階層に効用に優る角室があるため相対的に劣る。

## 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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利現価率 ※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
892,567円 (10.4%)	624,204円	6.6%	9,173,907円	0.8372	7,680,395円 (89.6%)	8,570,000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

$$1 \div (1 + 6.1\%)^3 = 0.8372$$

- 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、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	14,230,000	1.00	14,230,000
② 収益価格	—		8,570,000
③調整後の価格(円)	13,700,000		

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
13,700,000	1.00	0.30	0.85		3,490,000

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慮の上、再評価であることを踏まえ、競売市場修正率として0.3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

基準地価格 (志木-3)

所在 : 志木市幸町4丁目431番8 「幸町4-28-2」

価格 : 246,000円/m<sup>2</sup>

位置 : 東武東上線「柳瀬川」駅約950m(道路距離)

価格時点 : 令和7年7月1日

地積 : 96m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南東4m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 : 小規模の一般住宅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

以上

# 富士見市

# 志木市

# 入間郡 三芳町

目的物件

志木四小

3

都市地図  
2024年 6月1日 4版1刷  
株式会社 昭文社

1:16,000



~~6-1~~  
(3/8)

(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録した図面です。

地番区域見出

A 館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	
作成年月日	平成6年3月28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。

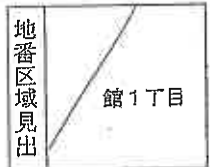
令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官



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	志木市館一丁目			地番	6番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28日			備付年月日(原図)			補事項	

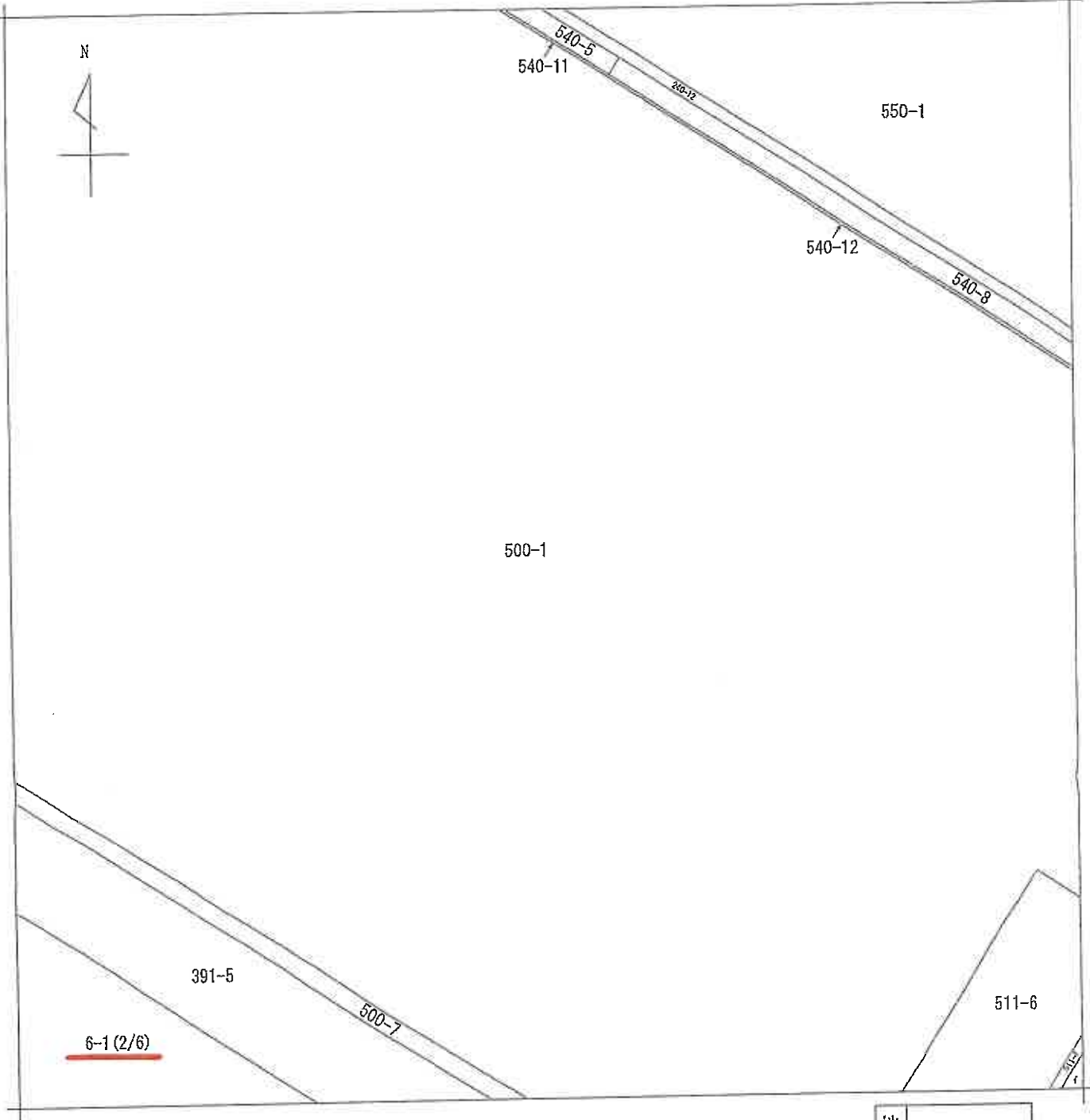
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号 : 13-1  
(2/8)



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。

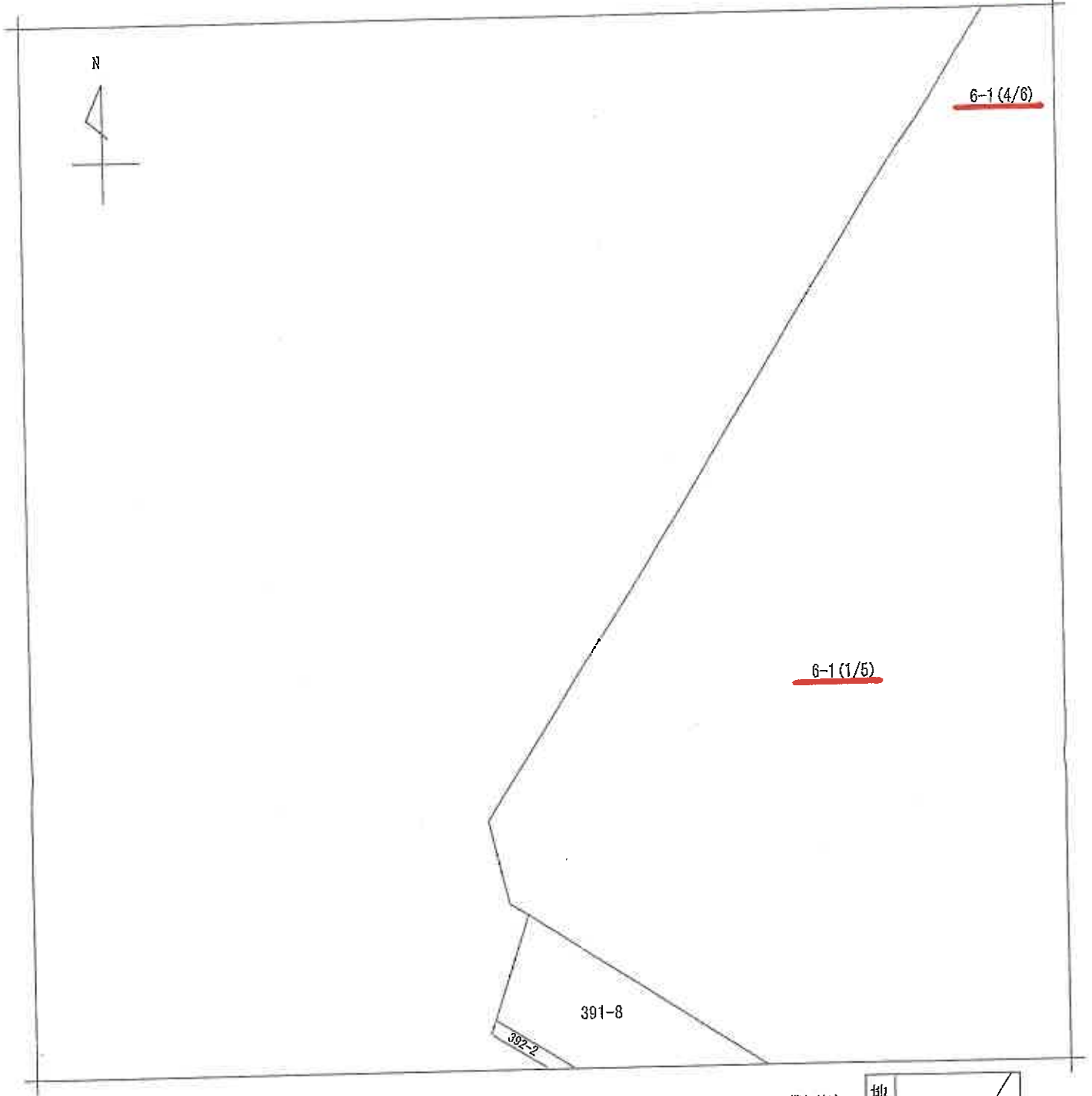
地番区域見出  
館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1		
出縮	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	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
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	志木市館一丁目		地番	6番1				
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	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(4/8)

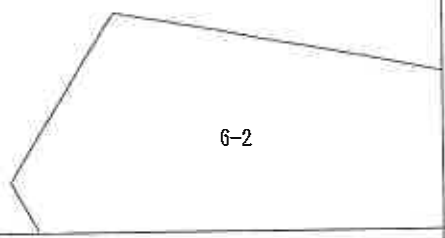


A3をA4に縮小コピー



6-1 (5/6)

6-1 (2/5)



6-2

地番区域見出  
館1丁目

(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	志木市館一丁目			地番	6番1		
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	平成6年3月28日			備付年月日(原図)			備記事項	

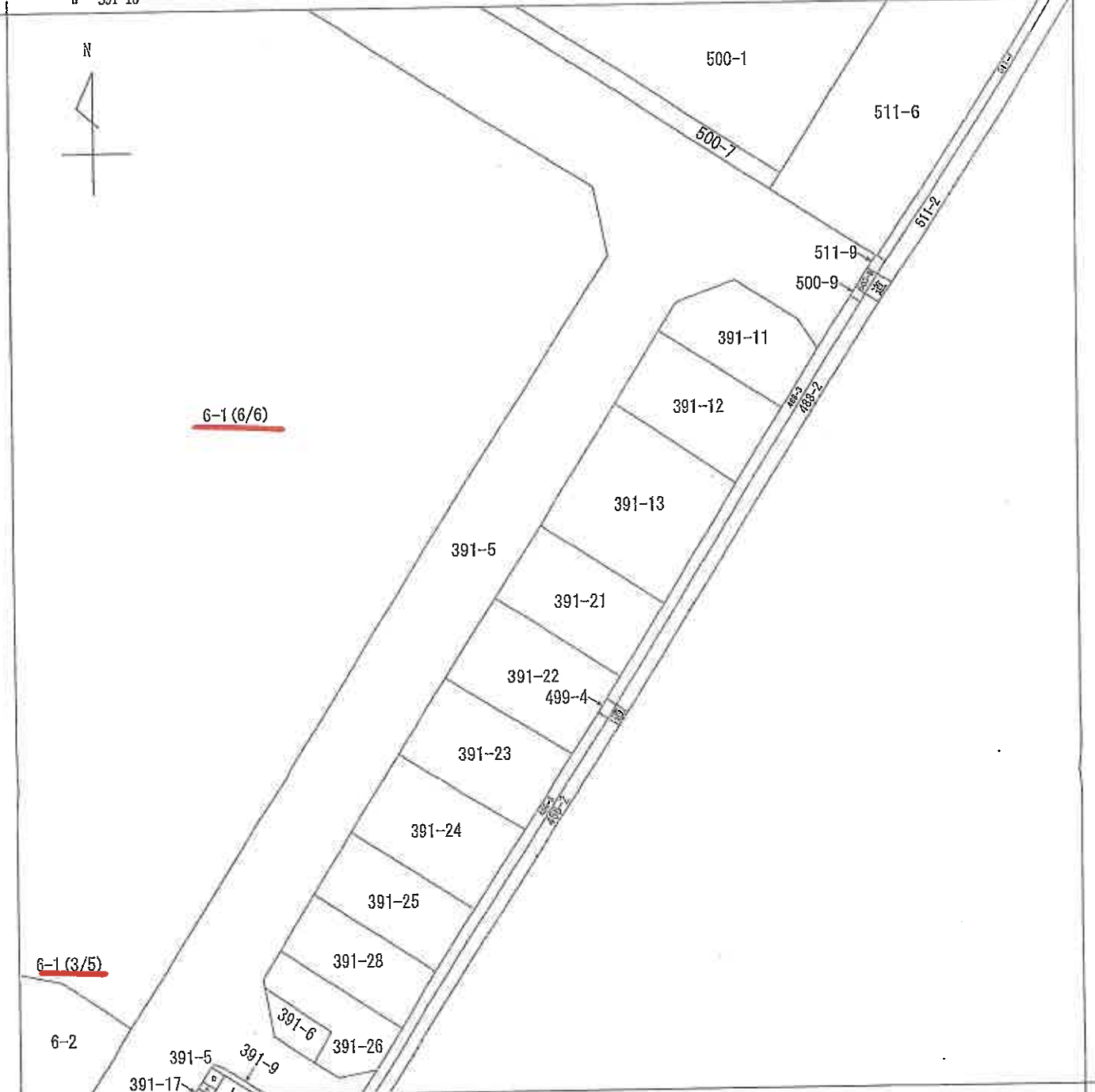
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(5/8)



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  
館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1	
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	
作成年月日	平成6年3月28日		備付年月日(原図)	補事項	旧土地台帳附属地図	

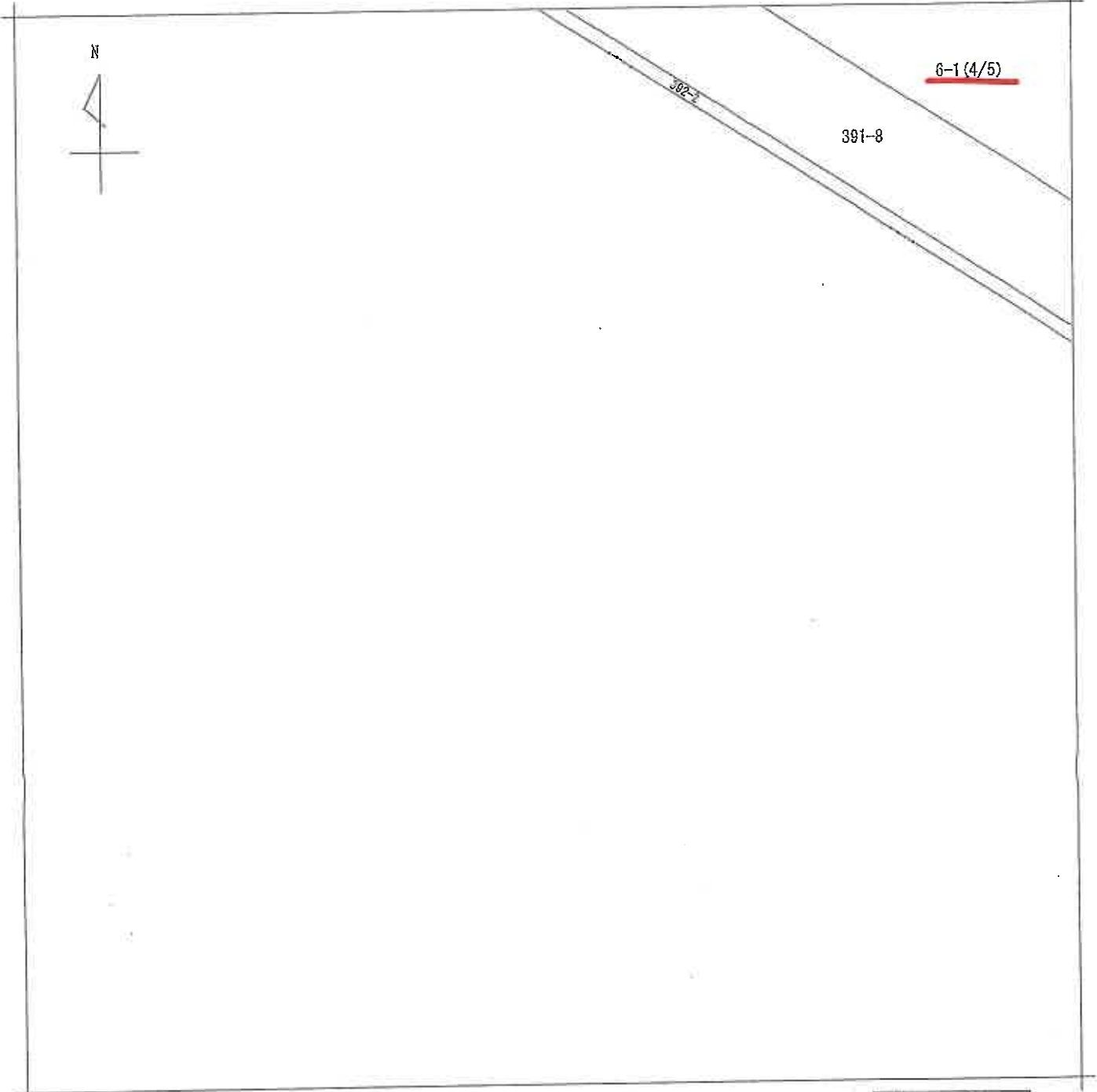
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方務局志木出張所  
登記官

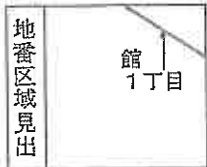
請求番号：13-1  
(6/8)



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	志木市館一丁目			地番	6番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(7/8)



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	志木市館一丁目			地番	6番1		
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	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

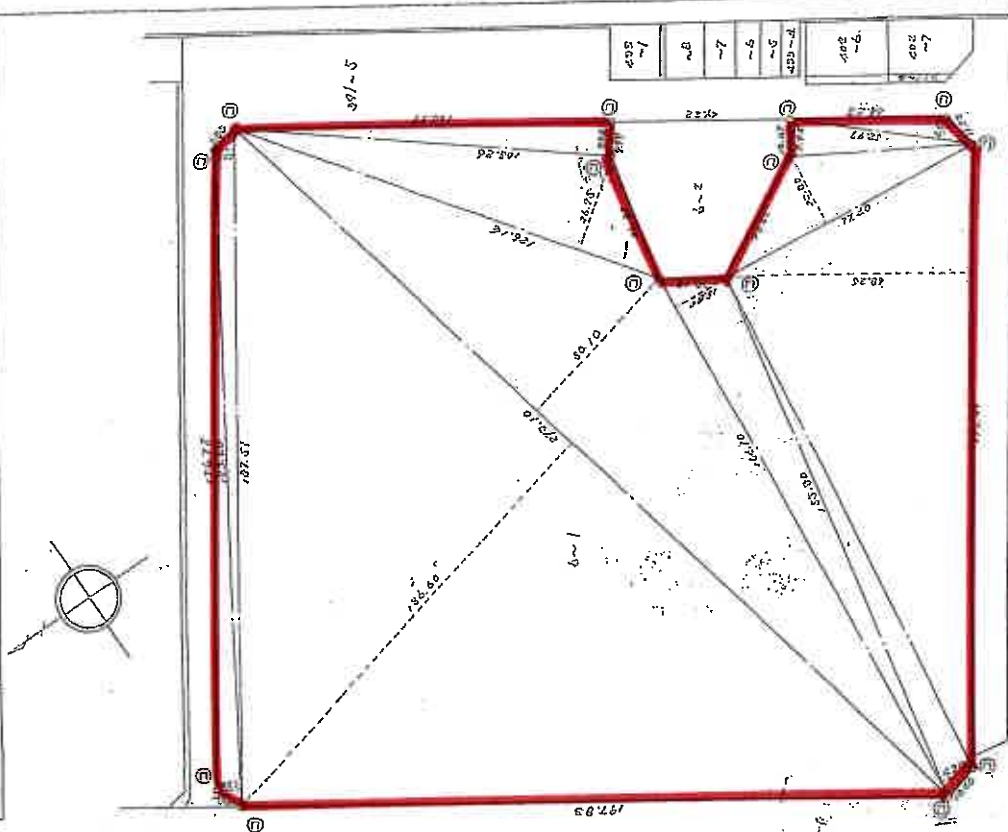


登記年月日：昭和54年9月26日

新 6-1, 391-5  
 地積測量図

地番 6-1  
 土地の所在 志木町 4段 1丁目

0209697



求積表

172.01	x	48.25	=	11757.6825
77.40	x	22.80	=	1764.7200
52.97	x	( 9.95 + 4.66 )	=	879.9317
155.80	x	8.78	=	1365.4600
164.10	x	15.00	=	2461.5000
275.10	x	( 136.60 + 50.10 )	=	50997.7700
126.14	x	28.95	=	3699.4730
105.26	x	9.94	=	1046.2844
187.51	x	5.38	=	1008.8098
193.60	x	5.50	=	1064.8000
				75784.6056
				1/2 - 37892.3027 <sup>005</sup>
391-1				28093.80 <sup>25</sup>
(6-1)				
391-5				28093.80 - 37892.30 <sup>005</sup> = 8201.50

例

原簿	地番	地積	用途	地積	地積	地積	地積	地積	地積
凡	①	石	航	②	航	③	航	④	航
例	⑤	航	⑥	航	⑦	航	⑧	航	⑨

作業者 土地家屋調査士  
 昭和54年12月8日(作図)

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11月15日 さいたま市地籍課 志木出張所

登記官

登記年月日：昭和55年3月25日

1211967

各階平面図

家屋番号

6~284424

S55.3.25

建築物各階平面図

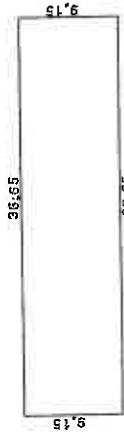
建築物の所在

志木市館1丁目6~1

形式参四五

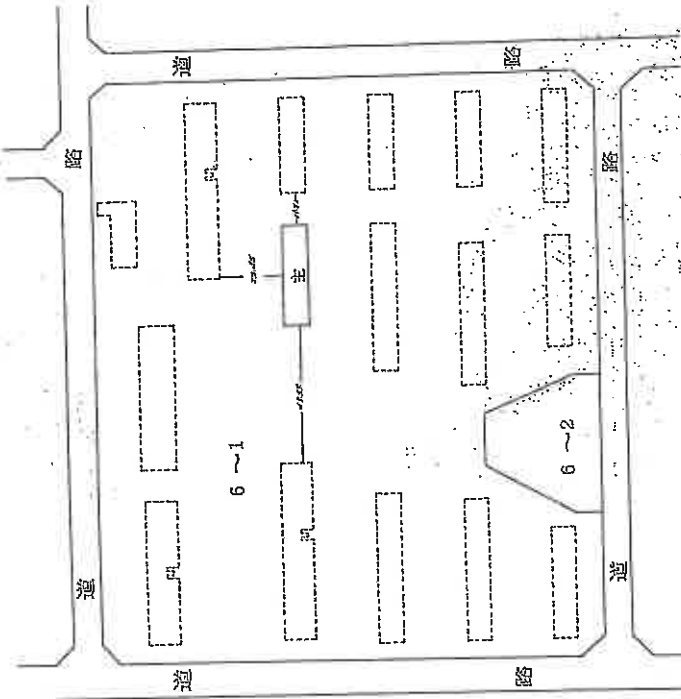
階階階階

同形



床面積

36.65 x 9.15 = 335.3675 = 335㎡(36)



作製者

七位地家屋

縮尺

1/500

申請人

持分五分の参  
持分五分の武

縮尺

1/2000

年 月 日 作製  
新玉土地家屋調査士会 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。  
令和7年1月15日 さいたま地方福祉厚生不出産所

登記官

登記年月日：昭和55年3月25日

1211985

各階平面図

家屋番号

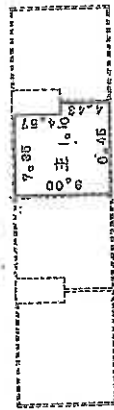
6-1-298

建物の所在

志木市銀1丁目6-1

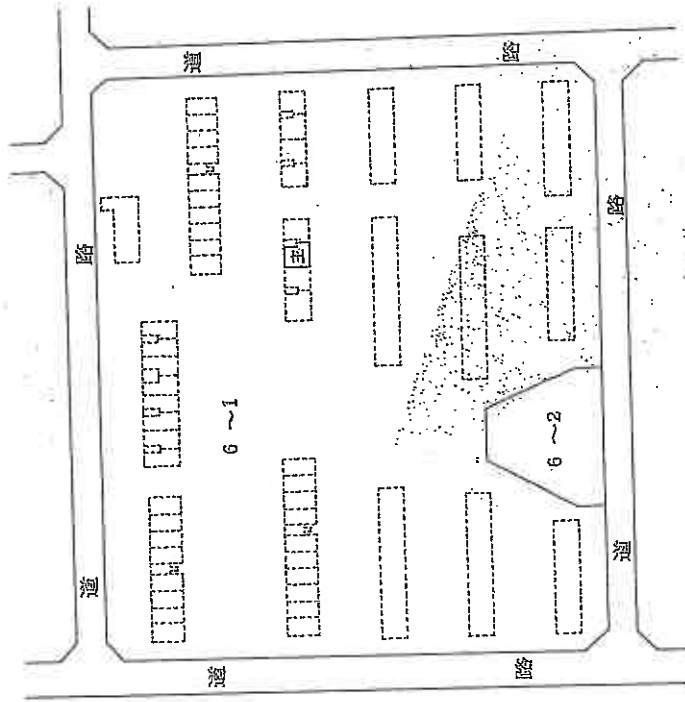
建物の存する部分 五階

巻五階



床面積

7.85 x 10.00 = 78.500  
 10.10 x 6.45 = 65.145  
 21.020 = 2.面0.2



作製者

土地調査士  
荒瀬

縮尺 1/500  
5年3月3日作成

申請人

縮尺 1/2000

建築物各階平面図

55.3.25

6-1-298

家屋番号

志木市銀1丁目6-1

建物の存する部分 五階

巻五階



床面積

7.85 x 10.00 = 78.500  
 10.10 x 6.45 = 65.145  
 21.020 = 2.面0.2

作製者

土地調査士  
荒瀬

縮尺 1/500  
5年3月3日作成

申請人

縮尺 1/2000

これは図面に記録されている内容を証明した巻面である。  
 令和7年1月15日 さいたま地方事務所志木出張所

登記官

求 意 見 書

伊 勢 秀 殿

令和 7年10月14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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

「  
|  
|  
|  
」

「  
|  
|  
|  
」

(3) その他

「  
|  
|  
|  
」

「  
|  
|  
|  
」

令和 7年10月17日  
評価人

伊 勢 秀

印



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壱番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 502

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地 目 宅地

地 積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365





令和7年(ケ)第29号  
令和7年4月7日 現地調査  
令和7年6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 志木市館一丁目 6番地1

建物の名称 志木ニュータウン南の森壹番街11号棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 館一丁目 6番1の298

建物の名称 5.02

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 71.02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 志木市館一丁目6番1

地 目 宅地

地 積 37892.30平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 405万7272分の7365

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,700,000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	(一棟の建物の表示) 所 在 等 建 物 の 名 称 (専 有 部 分 の 表 示) 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 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	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	東武東上線「柳瀬川」駅の南方約650m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、5～8階建の中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区は該当なし 志木市景観計画・景観条例
画地条件	地積 形状 地勢 その他	37,892.30㎡ 長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	北西約11m舗装市道(建築基準法上の道路) 北東約10.8m舗装市道(建築基準法上の道路) 南東約10m舗装市道(建築基準法上の道路) 南西約12.5m舗装市道(建築基準法上の道路) ※上記各市道とは何れもほぼ等高である。	
土地の利用状況等	本件建物を含む15棟のマンション等の敷地として利用されている。	
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	※特になし	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	志木ニュータウン南の森壱番街11号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数 20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55年2月27日新築 経過年数 : 約45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 : 特になし
設備等	駐車場、自転車置場、敷地内に集会所・管理事務室。エレベーターはない。
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 : 南の森壱番街管理組合 管理会社 : 株式会社東急コミュニティー 管理形態 : 日勤
管理の状況	普通
特記事項	※特になし

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階 層 : 5階 主要開口部の方位 : 南東向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(71.02㎡)
間 取 り	3LDK バルコニー(南東側をメインに北西側にもサービスバルコニー)あり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 天 井 : クロス張り、杉柂プリント天井板、粒状岩綿コテ押え等 床 : フローリング、畳敷、カーペット敷 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 9,771円(月額) 修繕積立金 : 12,537円(月額) 滞 納 額 : あり (令和7年3月27日現在)  これらの詳細については、執行官の現況調査報告書参照。
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)リビングルームの床面はカーペットからフローリングに張り替えられている。 b)北西側和室の襖は、以前飼育していた猫により激しく損傷している。 c)建物の建築当時の仕上概要によれば、洋室の天井には粒状岩綿が施工されているものと見られるが、アスベストが含有されているか否かは専門的な調査を行わなければ判断できない。

## 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

#### 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
300,000	71.02	0.09	1,920,000

※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する(以下同じ)。

ア 再調達原価：リフォームがなされていることも考慮した。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数45年、経済的残存耐用年数5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－10%

(計算式)  $5 / (45+5) \times (1-0.1)$

##### 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
248,000	1.09	37,892.30	1.0	7,365/4,057,272	18,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 志木-3

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $239,000\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 94 = 248,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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(道路接面方位)等を考慮した。

◇ 地 域 格 差：基準地の所在する地域は、対象地域に比して接面道路幅員及び駅への接近性(道路距離)で劣る。

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位、四方で道路に接面する点。 減価要因～特になし

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
1,920,000	18,590,000	1.00	0.99	20,300,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階の南東向き中間部屋を標準とした場合、エレベーターがないため階層別(5階)で劣る。また位置別でも同階層に効用に優る角室があるため相対的に劣る。

## II 収益価格の試算（DCF法による）

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益 イ	最終 還元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
892,567円 (10.4%)	624,204円	6.6%	9,173,907円	0.8372	7,680,395円 (89.6%)	8,570,000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

$$1 \div (1 + 6.1\%)^3 = 0.8372$$

- 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、本件評価では積算価格を重視しながら収益価格を関連付けて、下記のとおり調整後の価格を求めた。

	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	20,300,000	1.00	20,300,000
② 収益価格	—		8,570,000
③調整後の価格(円)	19,100,000		

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
19,100,000	1.00	0.70	0.95		12,700,000

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

基準地価格 (志木-3)

所在 : 志木市幸町4丁目431番8 「幸町4-28-2」

価格 : 239,000円/m<sup>2</sup>

位置 : 東武東上線「柳瀬川」駅約950m(道路距離)

価格時点 : 令和6年7月1日

地積 : 96m<sup>2</sup>

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接面街路 : 南東4m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%)

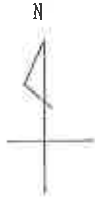
地域の概要 : 小規模の一般住宅等が見られる住宅地域

## 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

以上





6-1  
(3/6)

(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  
A 館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目			地番	6番1		
出力縮	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	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方方法務局志木出張所  
登記官

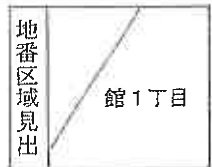
請求番号：13-1  
(1/8)



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。

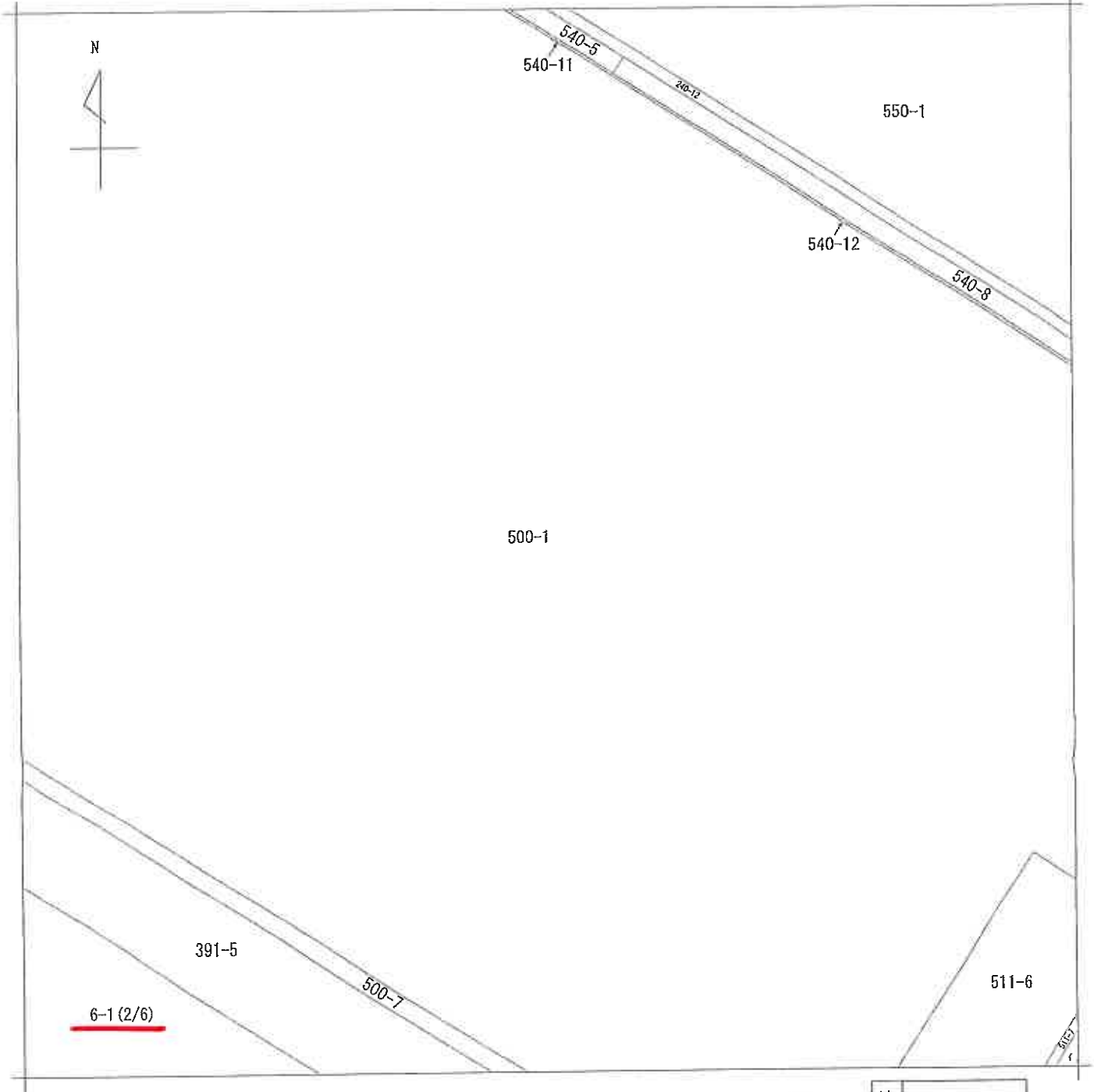


請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28日		備付年月日(原図)			補記事項	

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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
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。

地番区域見出  
館1丁目

請求部	所在	志木市館一丁目		地番	6番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
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	志木市館一丁目			地番	6番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官





6-1 (5/6)

6-1 (2/5)

6-2

(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。

地番  
区域見出  
館1丁目

請求部分	所在	志木市館一丁目			地番	6番1		
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28日			備付年月日(原図)			補記事項	

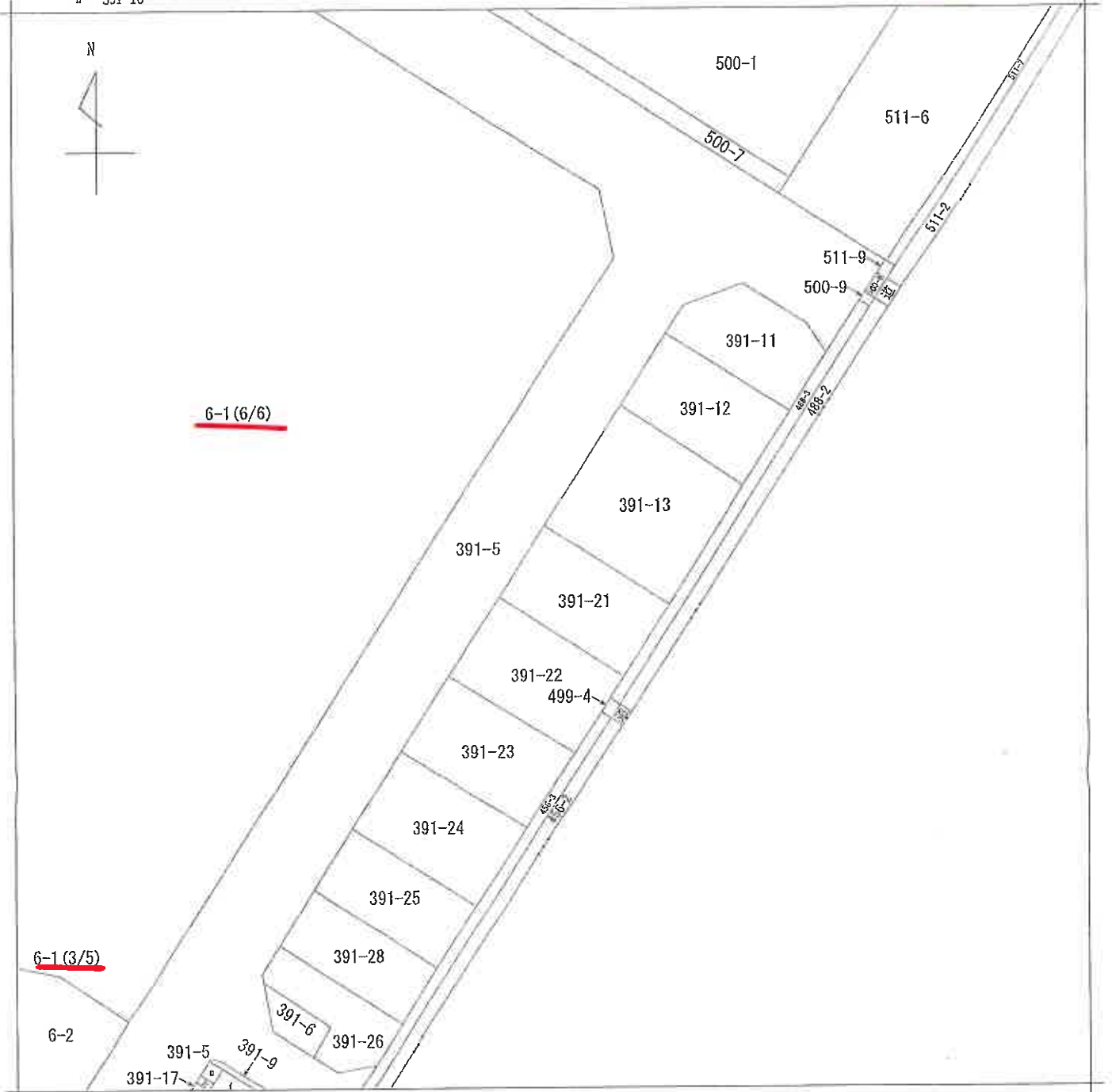
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

請求番号：13-1  
(5/8)



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。

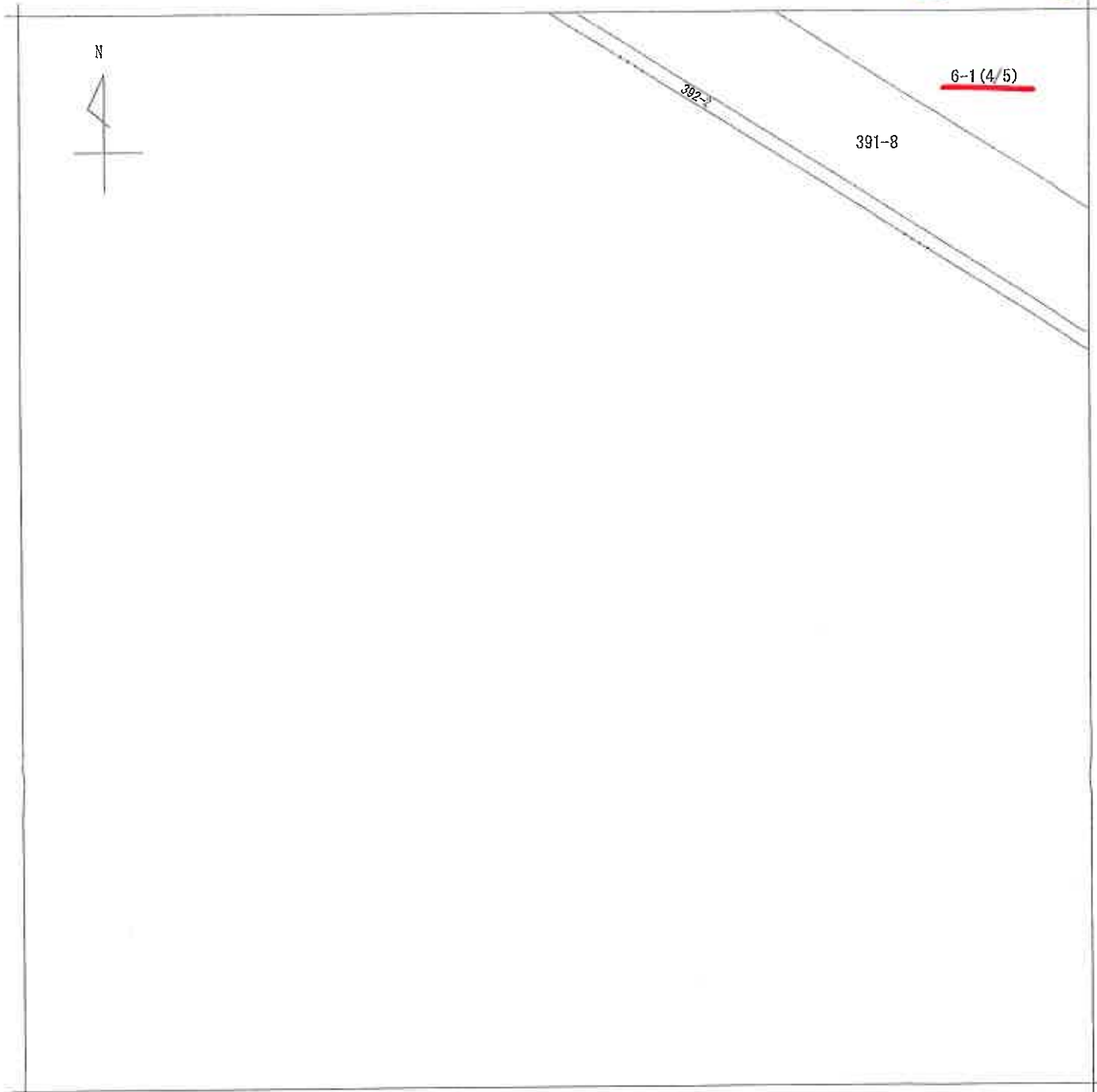
地番区域見出  
館1丁目

請求部分	所在	志木市館一丁目			地番	6番1		
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	平成6年3月28日			備付年月日(原図)			補記事項	

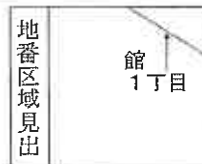
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
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	所在	志木市館一丁目				地番	6番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成6年3月28日			備付年月日(原図)				補事項		

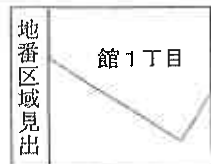
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
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	志木市館一丁目			地番	6番1		
出方尺	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	平成6年3月28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。

令和7年1月15日  
さいたま地方法務局志木出張所  
登記官

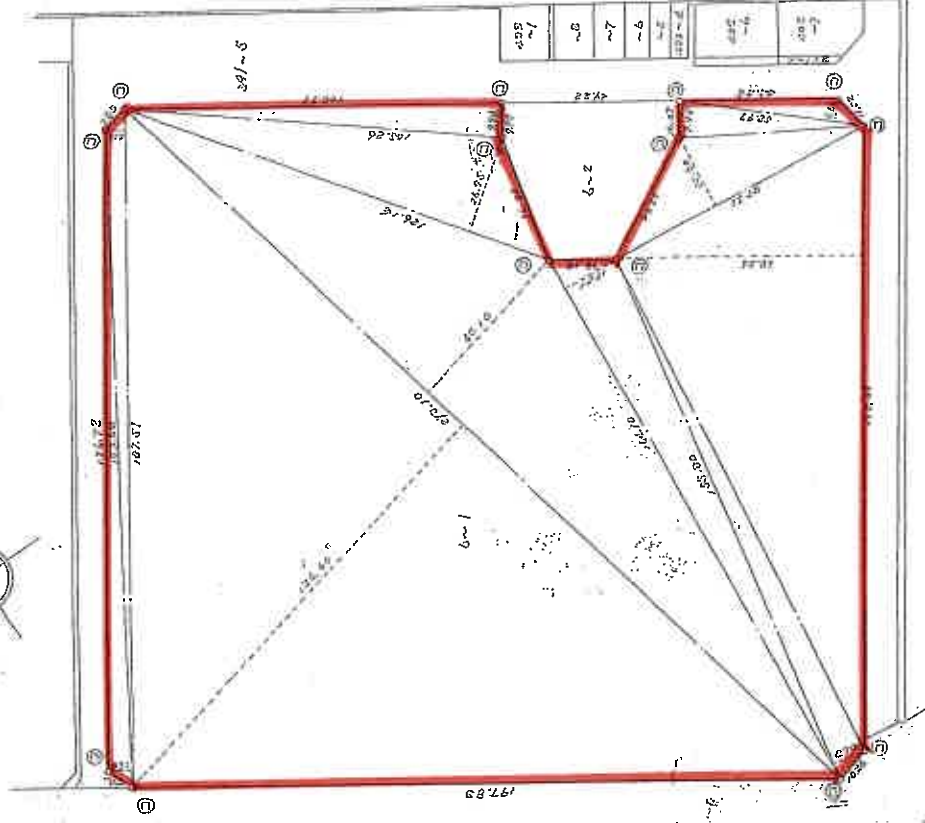
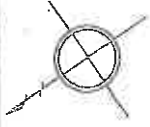


登記年月日：昭和54年9月26日

0209697

新 6-1, 391-5 地積測量図

地番 6-1  
 土地の所在 志志井 旭 1丁目



求積表

172.01	x	68.25	=	11739.6835
77.40	x	22.80	=	1764.7200
52.97	x ( 9.95 + 6.65 )		=	879.0517
105.80	x	8.70	=	921.5460
144.10	x	15.00	=	2161.5000
273.10	x ( 136.60 + 56.10 )		=	50907.7700
126.12	x	28.95	=	3659.4730
155.26	x	9.94	=	1545.2844
107.51	x	5.38	=	578.8958
103.60	x	5.50	=	570.3800
			=	75784.6054
			$\frac{1}{2} \times$	37892.3027 $06^{\circ}$
391-5			$\frac{1}{2} \times$	46093.80 $06^{\circ}$
			$\frac{1}{2} \times$	46093.80 - 37892.30 = 8201.50 $06^{\circ}$

製作者 土地測量師 志志井 旭 昭和54年12月0日作製

凡例  
 ① 境界線の区別  
 ② 航路  
 ③ 境界線の区別  
 ④ プラスチック航  
 ⑤ 金屋杭  
 ⑥ 刻

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 昭和54年1月15日 志志井 旭 測量士事務所 登記官

A3をA4に縮小コピー

請求番号：13-2

登記年月日：昭和54年3月25日

1211967

各階平面図

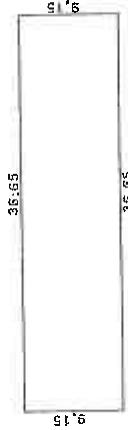
家屋番号

S55.3.25  
6~286400

建物の所在

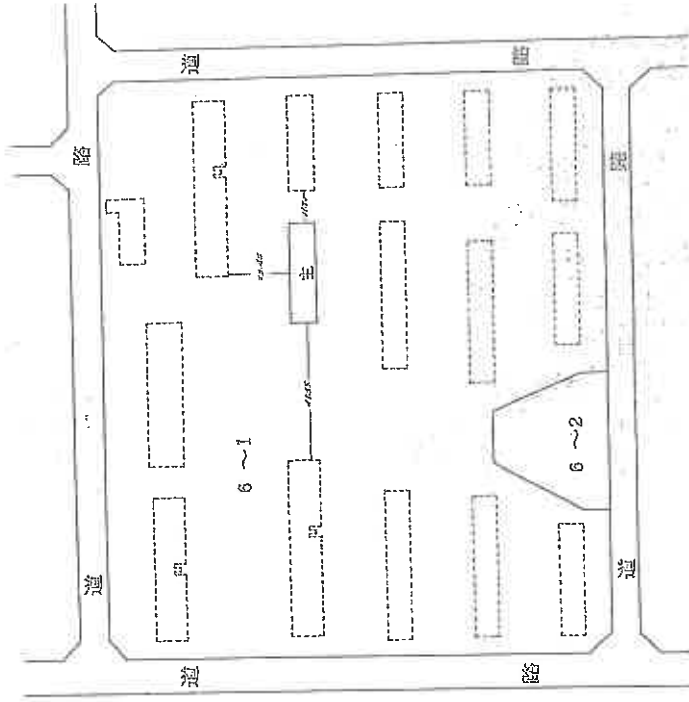
志木市館1丁目6~1

階 階 階 階  
巻 式 参 四 五



床 面 積

$$36.65 \times 9.15 = 335.3475 = 335 \text{ ㎡ } 34$$



作製者

北地測量士  
森田

縮尺

1/500

申請人

持分五分の参  
持分五分の武

縮尺

1/2000

(特正土地測量士会 用紙)

登記年月日：昭和55年3月25日

1211385

各階平面図

55.3.25

家屋番号 6-1-298

建物の所在 志木市館1丁目6-1

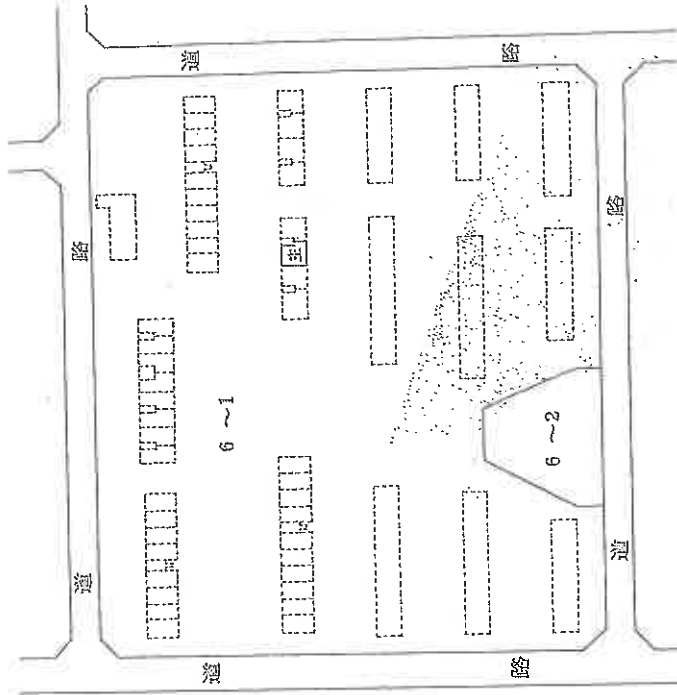
建物の存する部分 五階

五階



床面積

7.88 × 9.00 = 70.9200  
 1.10 × 5.43 = 5.9730  
 71.8930 = 0.1402



作製者

土地調査士  
登録

昭和55年3月3日作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/2000

(埼玉県土地調査士会 用紙)

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。  
 令和7年1月15日 さいたま地方事務所 志木出張所

登記官