

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 7年 9月 2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 7年 9月17日から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 1日 午前10時00分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月15日 午前10時00分 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年10月 6日 午前 9時10分から 令和 7年10月10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 7年 9月 2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 志木市柏町一丁目 930 番地 1

建物の名称 志木の杜テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏町一丁目 930 番 1 の 323

建物の名称 323

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 70.74 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 志木市柏町一丁目 930 番 1

地 目 宅地

地 積 10389.25 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 2002922 分の 7386



物 件 明 細 書

令和 7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 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 志木市柏町一丁目 930番地1

建物の名称 志木の杜テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏町一丁目 930番1の323

建物の名称 323

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.74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 志木市柏町一丁目930番1

地 目 宅地

地 積 10389.25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 2002922分の7386



令和 7年(ケ)第 22号
令和 7年 2月20日受理
令和 7年 4月14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 志木市柏町一丁目 930番地1

建物の名称 志木の杜テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏町一丁目 930番1の323

建物の名称 323

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.74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 志木市柏町一丁目930番1

地 目 宅地

地 積 10389.25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 2002922分の7386



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■次のとおり

- 1 本件建物の立入調査時に猫を確認することはできなかったが、同建物と室はキャットタワーが置かれ、床などは糞尿で汚れており、悪臭が強かった。また同建物内の壁などには猫に因るものと思料される引っ掻き疵が多数認められ、その疵の一部は写真④⑤のとおりである。
- 2 本件土地に隣接する地番930番12の目的外土地は、志木市が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。

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
■株式会社長谷工コミュニティ担当者	本件建物の管理費等の滞納額257,380円には、駐車場利用料金（月額4,000円）の滞納額20,000円が含まれています。 同建物の管理規約では、管理費等の滞納額の遅延損害金は年14%の割合であり、違約金として弁護士費用、督促などの徴収費用も請求することができます。 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

- 本件建物を一回目に臨場した際、同建物 1 階集合ポストには多数の郵便物やチラシが存在したが、二回目の 3 月 1 0 日に臨場した際には同郵便物やチラシが無くなっており、同ポスト内に存在したものはハガキ 1, 2 枚だけであった。

同建物に三回目に臨場した際、同ポスト内及び同建物内には債務者宛ての郵便物が多数存在し、第三者の占有を示すものは何も存在しなかった。

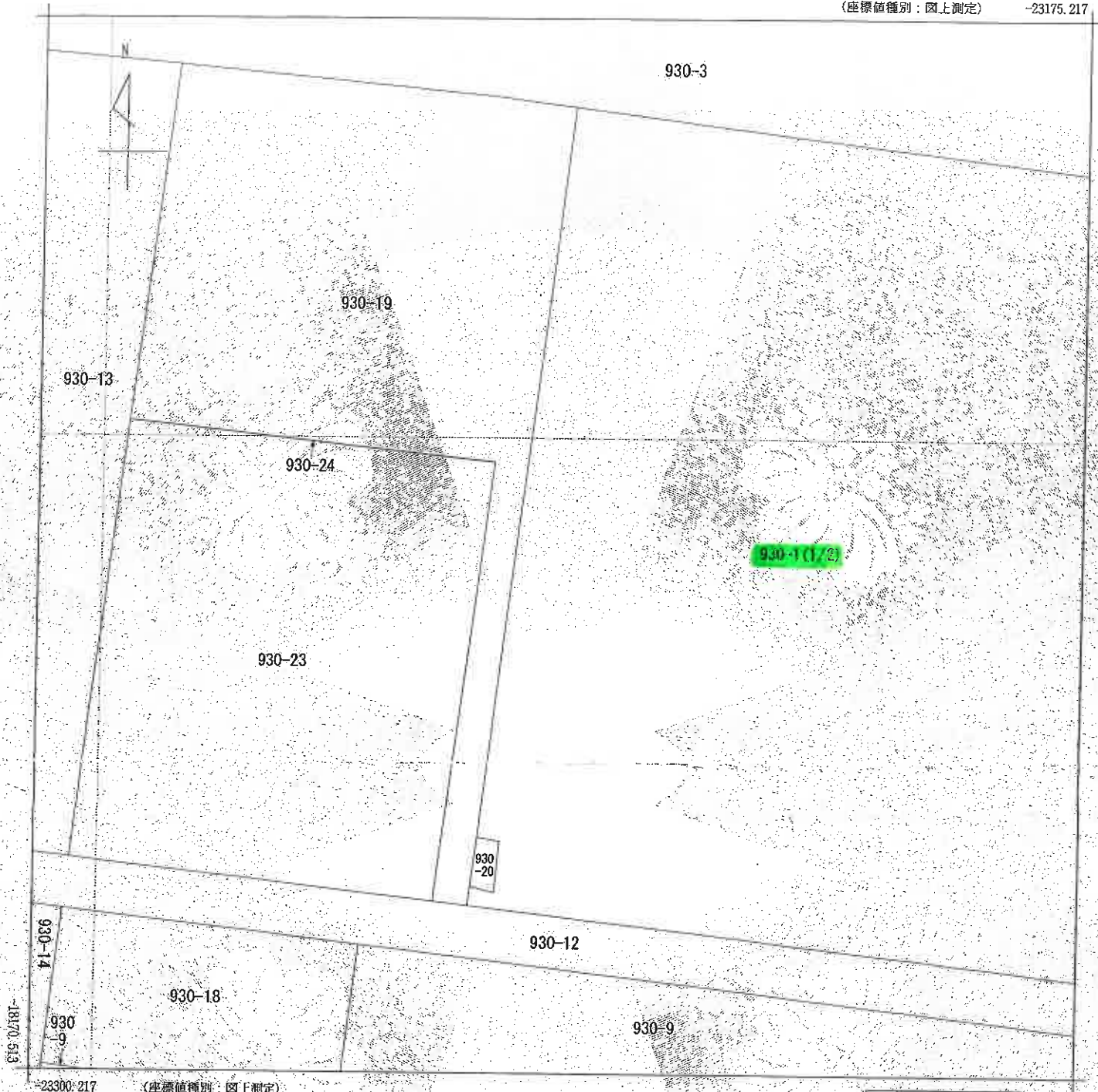
以上の現況から目的物件の占有関係については本報告書記載のとおり認めた。

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 2 月 25 日 (火) 14 : 05 - 14 : 15	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 2 月 26 日 (水) 13 : 45 - 13 : 57	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7 年 3 月 10 日 (月) 16 : 40 - 16 : 48	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書投函
7 年 3 月 13 日 (木) 10 : 55 - 11 : 05	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
7 年 4 月 2 日 (水) 10 : 50 - 12 : 10	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 7 年 4 月 2 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。 ☐ 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



(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、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	柏町1丁目
--------	-------

請 求 部 分	所 在 志木市柏町一丁目				地 番 930番1					
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号 14-1

(1/2)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定)

-23050.217

-18044.513

(1413+1419+1420+1+1421+1+1422+1+1423+1424+1
+1425+1+1426+1+1427+1+1428+1+1408+2+1409+6)

N

930-3

水

④

地区外

地区外

930-1(2/2)

930-21

地区外

930-22

930-16

930-12

930-15

930-9

-23175.217

(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、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

柏町1丁目

請求 部分	所 在 志木市柏町一丁目					地 番 930番1				
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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 事 記 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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(2/2)

(8 枚目)

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志木出張所管轄)
令和7年1月15日 東京法務局中野出張所

令和7年1月15日 東京法務局中野出張所

銅製品部

(9 枚目)

請求番号: 14-2

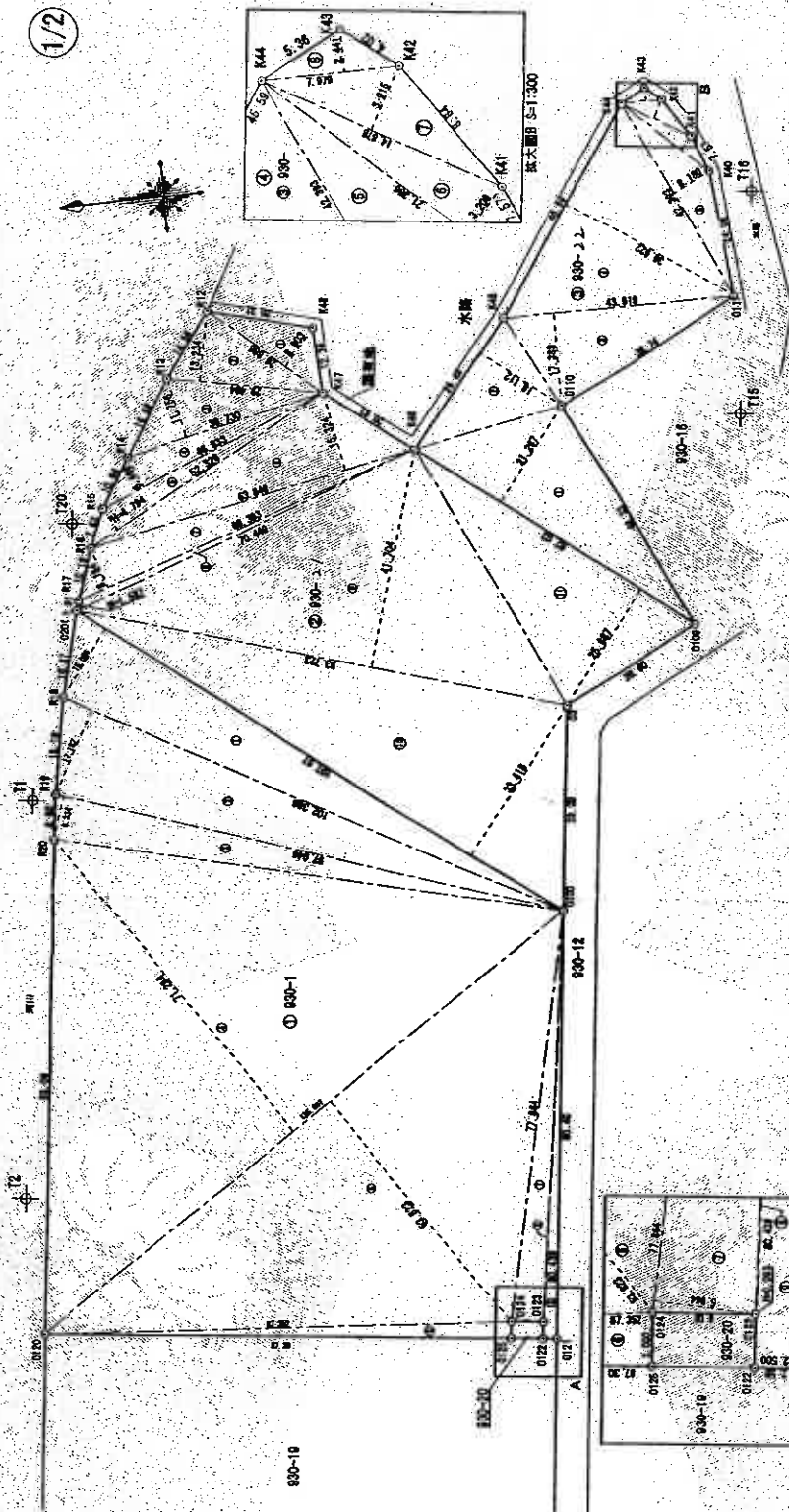
地積測量圖

地 番

930-1, -2/ - 12

土地の所在
志木市柏町一丁目

1/2



A3判をA4判に縮小

作者

土地家屋調査士

(平成 24年 2月 20日作成)

(埼玉土地家屋調査士会川越)

申請人

縮尺

1000

[illegible]

土地家屋調査士

登記年月日：平成24年2月24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。
(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記簿

(10 枚目)

請求番号：14-2

(2/2)

地積測量図

地番 930-1、-2、-22
土地の所在 志木市柏町一丁目

測量成果表

測量点	点名	X	Y	距離	方位	備考
40	コンクリート杭	-18557.751	-22728.923			
41	コンクリート杭	-18554.809	-22732.932			
42	コンクリート杭	-18547.864	-22725.431			
43	コンクリート杭	-18546.965	-22723.177			
44	コンクリート杭	-18541.875	-22719.599			
45	コンクリート杭	-18516.774	-22703.283			
46	コンクリート杭	-18477.446	-22706.052			
47	コンクリート杭	-18481.047	-22713.531			
48	コンクリート杭	-18480.359	-22761.150			
49	コンクリート杭	-18520.562	-22836.747			
50	コンクリート杭	-18500.501	-23003.146			
51	コンクリート杭	-18405.390	-22991.680			
52	コンクリート杭	-18546.304	-22824.270			
53	コンクリート杭	-18525.223	-22790.780			
54	コンクリート杭	-18560.089	-22763.890			
55	コンクリート杭	-18411.189	-22943.826			
56	コンクリート杭	-18506.271	-22955.293			
57	コンクリート杭	-18503.788	-22954.994			
58	コンクリート杭	-18504.148	-22952.074			
59	コンクリート杭	-18498.191	-22951.296			
60	コンクリート杭	-18497.832	-22954.276			
61	コンクリート杭	-18515.894	-22975.411			
62	コンクリート杭	-18420.946	-22944.308			
63	コンクリート杭	-18460.715	-22751.940			
64	コンクリート杭	-18442.143	-22717.713			
65	コンクリート杭	-18443.180	-22731.661			
66	コンクリート杭	-18437.727	-22790.791			
67	コンクリート杭	-18434.888	-22797.797			
68	コンクリート杭	-18431.438	-22807.455			
69	コンクリート杭	-18426.750	-22895.129			
70	コンクリート杭	-18423.481	-22843.016			
71	コンクリート杭	-18422.298	-22851.434			
72	コンクリート杭	-18419.190	-22843.785			
73	コンクリート杭	-18410.144	-22818.250			
74	コンクリート杭	-18401.415	-22801.719			
75	コンクリート杭	-18559.039	-22796.052			
76	コンクリート杭	-18505.514	-22744.510			
77	コンクリート杭	-18431.629	-22793.019			

測量年月日 平成24年2月20日
(任意書)

凡例	⑤ 石杭	⑥ 金属杭	⑦ 金属杭	⑧ 金属杭	⑨ 金属杭	⑩ 金属杭
例	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭	コンクリート杭

作成者 土地家屋調査士
(平成24年2月20日作成)
(埼玉土地家屋調査士会印)

測量成果表

測量点	点名	X	Y	距離	方位	備考
100-1	コンクリート杭	-18557.751	-22728.923			
101	コンクリート杭	-18554.809	-22732.932			
102	コンクリート杭	-18547.864	-22725.431			
103	コンクリート杭	-18546.965	-22723.177			
104	コンクリート杭	-18541.875	-22719.599			
105	コンクリート杭	-18516.774	-22703.283			
106	コンクリート杭	-18477.446	-22706.052			
107	コンクリート杭	-18481.047	-22713.531			
108	コンクリート杭	-18480.359	-22761.150			
109	コンクリート杭	-18520.562	-22836.747			
110	コンクリート杭	-18500.501	-23003.146			
111	コンクリート杭	-18405.390	-22991.680			
112	コンクリート杭	-18546.304	-22824.270			
113	コンクリート杭	-18525.223	-22790.780			
114	コンクリート杭	-18560.089	-22763.890			
115	コンクリート杭	-18411.189	-22943.826			
116	コンクリート杭	-18506.271	-22955.293			
117	コンクリート杭	-18503.788	-22954.994			
118	コンクリート杭	-18504.148	-22952.074			
119	コンクリート杭	-18498.191	-22951.296			
120	コンクリート杭	-18497.832	-22954.276			
121	コンクリート杭	-18515.894	-22975.411			
122	コンクリート杭	-18420.946	-22944.308			
123	コンクリート杭	-18460.715	-22751.940			
124	コンクリート杭	-18442.143	-22717.713			
125	コンクリート杭	-18443.180	-22731.661			
126	コンクリート杭	-18437.727	-22790.791			
127	コンクリート杭	-18434.888	-22797.797			
128	コンクリート杭	-18431.438	-22807.455			
129	コンクリート杭	-18426.750	-22895.129			
130	コンクリート杭	-18423.481	-22843.016			
131	コンクリート杭	-18422.298	-22851.434			
132	コンクリート杭	-18419.190	-22843.785			
133	コンクリート杭	-18410.144	-22818.250			
134	コンクリート杭	-18401.415	-22801.719			
135	コンクリート杭	-18559.039	-22796.052			
136	コンクリート杭	-18505.514	-22744.510			
137	コンクリート杭	-18431.629	-22793.019			

測量点	点名	X	Y	距離	方位	備考
200-1	コンクリート杭	-18557.751	-22728.923			
201	コンクリート杭	-18554.809	-22732.932			
202	コンクリート杭	-18547.864	-22725.431			
203	コンクリート杭	-18546.965	-22723.177			
204	コンクリート杭	-18541.875	-22719.599			
205	コンクリート杭	-18516.774	-22703.283			
206	コンクリート杭	-18477.446	-22706.052			
207	コンクリート杭	-18481.047	-22713.531			
208	コンクリート杭	-18480.359	-22761.150			
209	コンクリート杭	-18520.562	-22836.747			
210	コンクリート杭	-18500.501	-23003.146			
211	コンクリート杭	-18405.390	-22991.680			
212	コンクリート杭	-18546.304	-22824.270			
213	コンクリート杭	-18525.223	-22790.780			
214	コンクリート杭	-18560.089	-22763.890			
215	コンクリート杭	-18411.189	-22943.826			
216	コンクリート杭	-18506.271	-22955.293			
217	コンクリート杭	-18503.788	-22954.994			
218	コンクリート杭	-18504.148	-22952.074			
219	コンクリート杭	-18498.191	-22951.296			
220	コンクリート杭	-18497.832	-22954.276			
221	コンクリート杭	-18515.894	-22975.411			
222	コンクリート杭	-18420.946	-22944.308			
223	コンクリート杭	-18460.715	-22751.940			
224	コンクリート杭	-18442.143	-22717.713			
225	コンクリート杭	-18443.180	-22731.661			
226	コンクリート杭	-18437.727	-22790.791			
227	コンクリート杭	-18434.888	-22797.797			
228	コンクリート杭	-18431.438	-22807.455			
229	コンクリート杭	-18426.750	-22895.129			
230	コンクリート杭	-18423.481	-22843.016			
231	コンクリート杭	-18422.298	-22851.434			
232	コンクリート杭	-18419.190	-22843.785			
233	コンクリート杭	-18410.144	-22818.250			
234	コンクリート杭	-18401.415	-22801.719			
235	コンクリート杭	-18559.039	-22796.052			
236	コンクリート杭	-18505.514	-22744.510			
237	コンクリート杭	-18431.629	-22793.019			

測量点	点名	X	Y	距離	方位	備考
300-1	コンクリート杭	-18557.751	-22728.923			
301	コンクリート杭	-18554.809	-22732.932			
302	コンクリート杭	-18547.864	-22725.431			
303	コンクリート杭	-18546.965	-22723.177			
304	コンクリート杭	-18541.875	-22719.599			
305	コンクリート杭	-18516.774	-22703.283			
306	コンクリート杭	-18477.446	-22706.052			
307	コンクリート杭	-18481.047	-22713.531			
308	コンクリート杭	-18480.359	-22761.150			
309	コンクリート杭	-18520.562	-22836.747			
310	コンクリート杭	-18500.501	-23003.146			
311	コンクリート杭	-18405.390	-22991.680			
312	コンクリート杭	-18546.304	-22824.270			
313	コンクリート杭	-18525.223	-22790.780			
314	コンクリート杭	-18560.089	-22763.890			
315	コンクリート杭	-18411.189	-22943.826			
316	コンクリート杭	-18506.271	-22955.293			
317	コンクリート杭	-18503.788	-22954.994			
318	コンクリート杭	-18504.148	-22952.074			
319	コンクリート杭	-18498.191	-22951.296			
320	コンクリート杭	-18497.832	-22954.276			
321	コンクリート杭	-18515.894	-22975.411			
322	コンクリート杭	-18420.946	-22944.308			
323	コンクリート杭	-18460.715	-22751.940			
324	コンクリート杭	-18442.143	-22717.713			
325	コンクリート杭	-18443.180	-22731.661			
326	コンクリート杭	-18437.727	-22790.791			
327	コンクリート杭	-18434.888	-22797.797			
328	コンクリート杭	-18431.438	-22807.455			
329	コンクリート杭	-18426.750	-22895.129			
330	コンクリート杭	-18423.481	-22843.016			
331	コンクリート杭	-18422.298	-22851.434			
332	コンクリート杭	-18419.190	-22843.785			
333	コンクリート杭	-18410.144	-22818.250			
334	コンクリート杭	-18401.415	-22801.719			
335	コンクリート杭	-18559.039	-22796.052			
336	コンクリート杭	-18505.514	-22744.510			
337	コンクリート杭	-18431.629	-22793.019			

合計 18077.10 m

縮尺 1/

登記年月日：平成25年3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。

(ごさいたま地方事務局長本出張所蔵)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

(二 枚目)

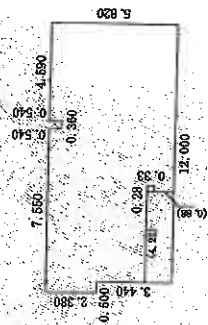
各 階 平 面 図

建 物 図 面

家屋番号 神町一丁目930番1の323

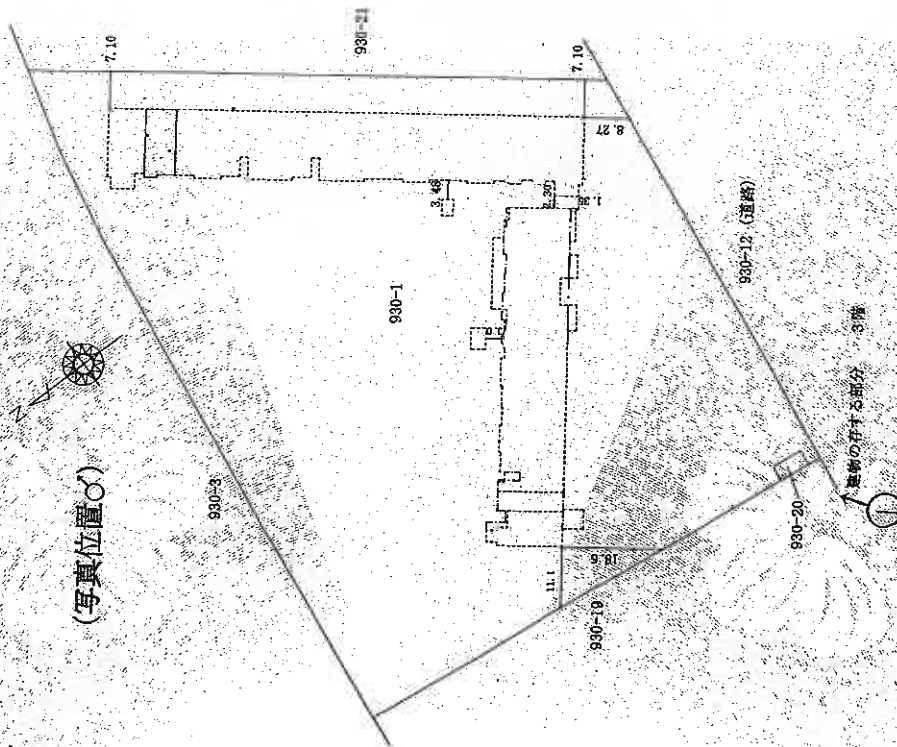
建物の所在 越本市神町一丁目930番地1

(写真位置○)



面積表	
0.500 X 2.380	= 1.190000
12.000 X 5.280	= 63.360000
7.050 X 0.540	= 3.807000
4.590 X 0.540	= 2.478600
0.280 X 0.330	= 0.092400
計 70.732000	

床面積 70.74 m²



建物の存在する部分 3階

作成者

上野重雄調査士

(平成25年2月26日作成)

縮尺 1/250

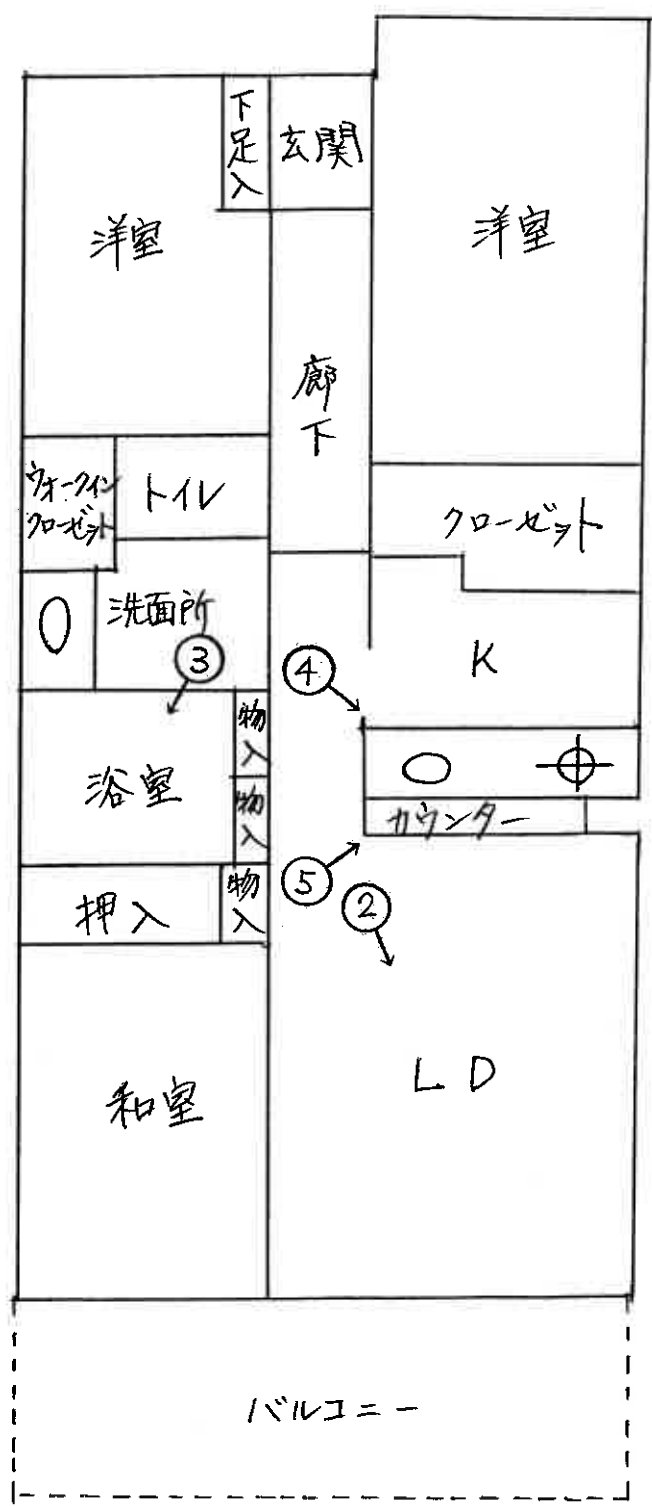
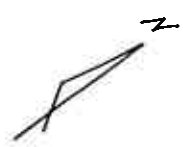
申請人

縮尺

1/1000

建物見取図

(写真位置♂)



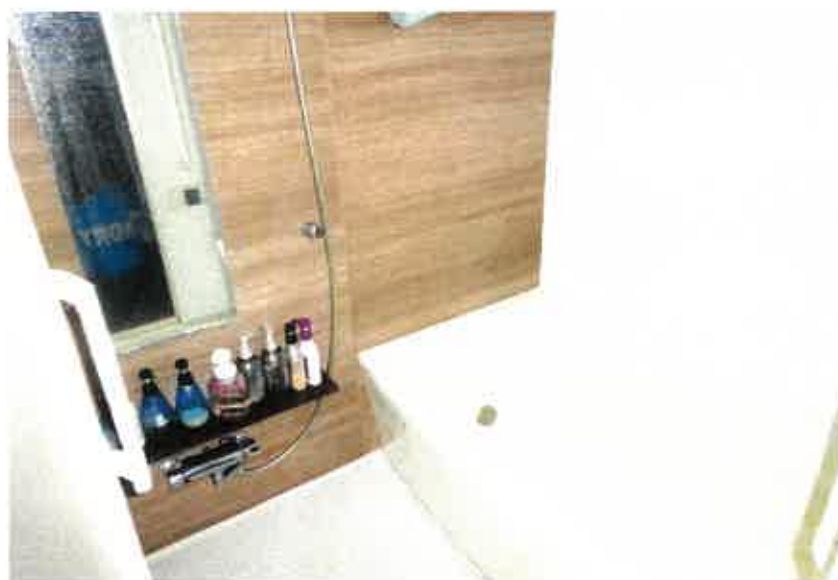
①



②



③





④



⑤

令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 4 月 2 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 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 志木市柏町一丁目 930番地1

建物の名称 志木の杜テラス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 柏町一丁目 930番1の323

建物の名称 323

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 70.74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 志木市柏町一丁目930番1

地 目 宅地

地 積 10389.25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 2002922分の7386



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 4, 5 5 0, 0 0 0 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 5 8 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 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	
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・利用状況等

位 置 ・ 交 通	東武東上線「志木」駅の北方約1,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中高層マンションが建ち並ぶ地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし 高度地区(25m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	10,389.25㎡ ほぼ台形 平坦
接面道路の状況	南約6.2m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北約2.5m舗装市道(建築基準法外)より約1.5m低い	
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	高度地区は大規模敷地における許可の特例(敷地面積の規模が3,000㎡以上で、一定の要件を満たすことにより高さの最高限度が31mまでの範囲で緩和が認められる)がある。 工場跡地に建設されたマンションであるが、埼玉県環境部西部環境管理事務所によれば、本件土地について土壤汚染対策法の区域指定がされ、及び解除された履歴はないとのことである。 本件土地の北側の一部分が河川保全区域にかかる。 本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域内・都市機能誘導区域外に設定されている。 北側道路に接面していることによる効用はなしと判断した。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	志木の杜テラス
建物の用途	共同住宅 (総戸数257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25年2月25日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：約38年
構造	鉄筋コンクリート造、11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り その他：
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、メールボックス、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：志木の杜テラス管理組合 管理会社：(株)長谷工コミュニティ 管理形態：日勤管理 (委託)
管理の状況	普通
特記事項	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 3階 主要開口部の方位： 南東向き中間部屋
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、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	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 11,000 円（月額） 修繕積立金： 7,390 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年2月28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	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	本件専有部分の和室は床などがペットのものと思われる糞尿で汚れており、激しい悪臭があった。また、専有部分の壁のクロスは、ペットによるものと思われる引っ掻き痕が多数認められた。

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	70.74	0.61	14,240,000

※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12年、経済的残存耐用年数約38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) $38 / (12 + 38) \times (1 - 0.2)$

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
227,000	0.99	10,389.25	1.0	7,386 / 2,002,922	8,610,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 志木-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 279,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/103.0 & \times & 100/123 & \div & 227,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近・環境条件等が優るが、街路条件等が劣る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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
14,240,000	8,610,000	1.0	0.97	22,160,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：8階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(3/11階)・位置別(南東向き中間部屋)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	
			$イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	(5.9%)	$エ \times オ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円	円	%	円		円	円
129,752	1,190,920	6.4	18,049,881	0.8420	15,198,000	15,330,000
(0.8%)					(99.2%)	(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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	22,160,000	1.00	22,160,000
② 収 益 価 格	——		15,330,000
③調整後の価格	20,790,000		

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
20,790,000	1.0	0.7	1.00		14,550,000

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：なし(滞納管理費等は競売市場修正における減価に含む)

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

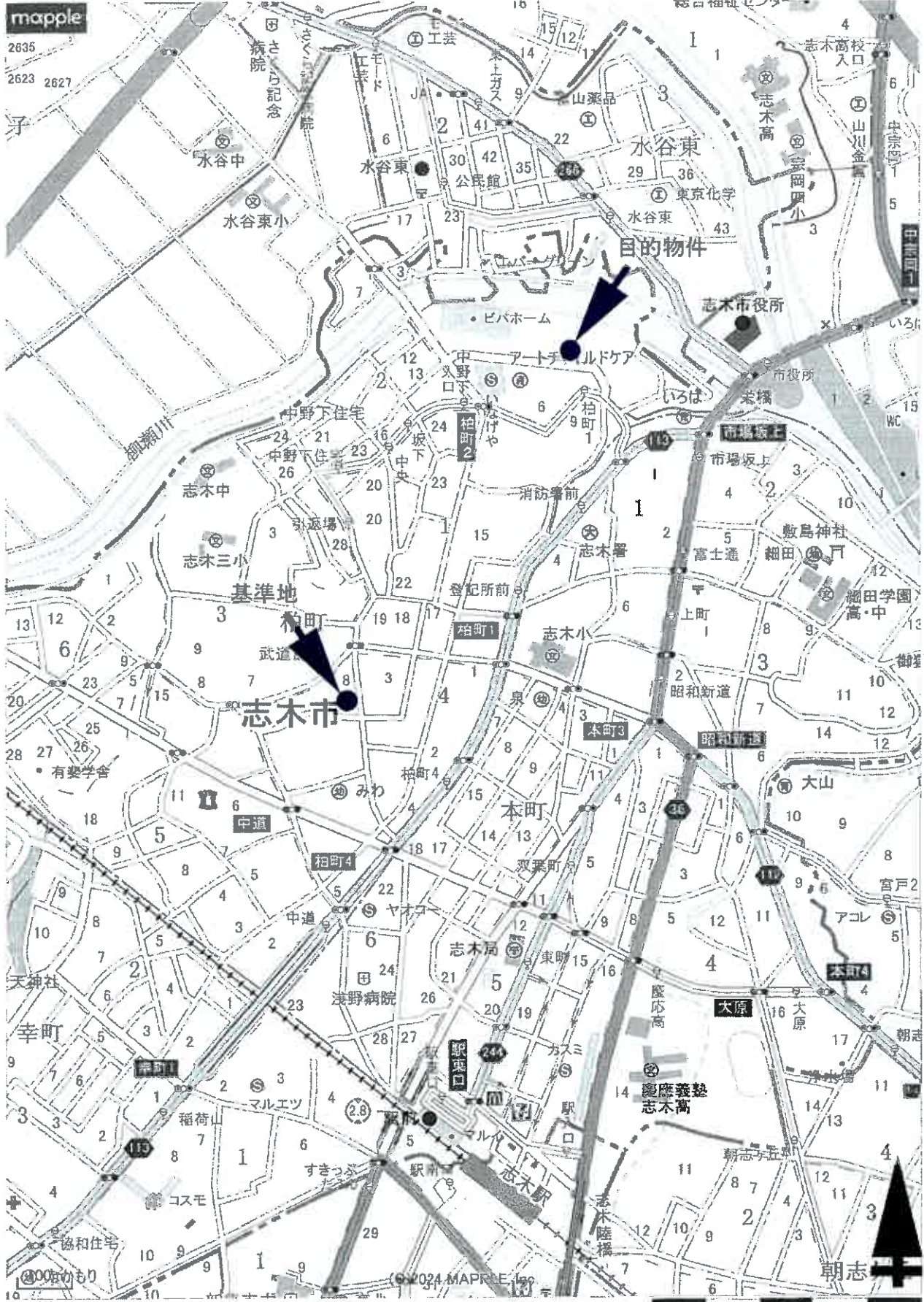
第6 参考価格資料

基準地価格（志木-4）
所在：志木市柏町4丁目2682番7「柏町4-8-40」
価格：279,000円/㎡
位置：東武東上線「志木」駅約1,000m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：129㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接面道路：東5.0m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：一般住宅の中にアパート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

埼玉県志木市柏町1丁目 付近



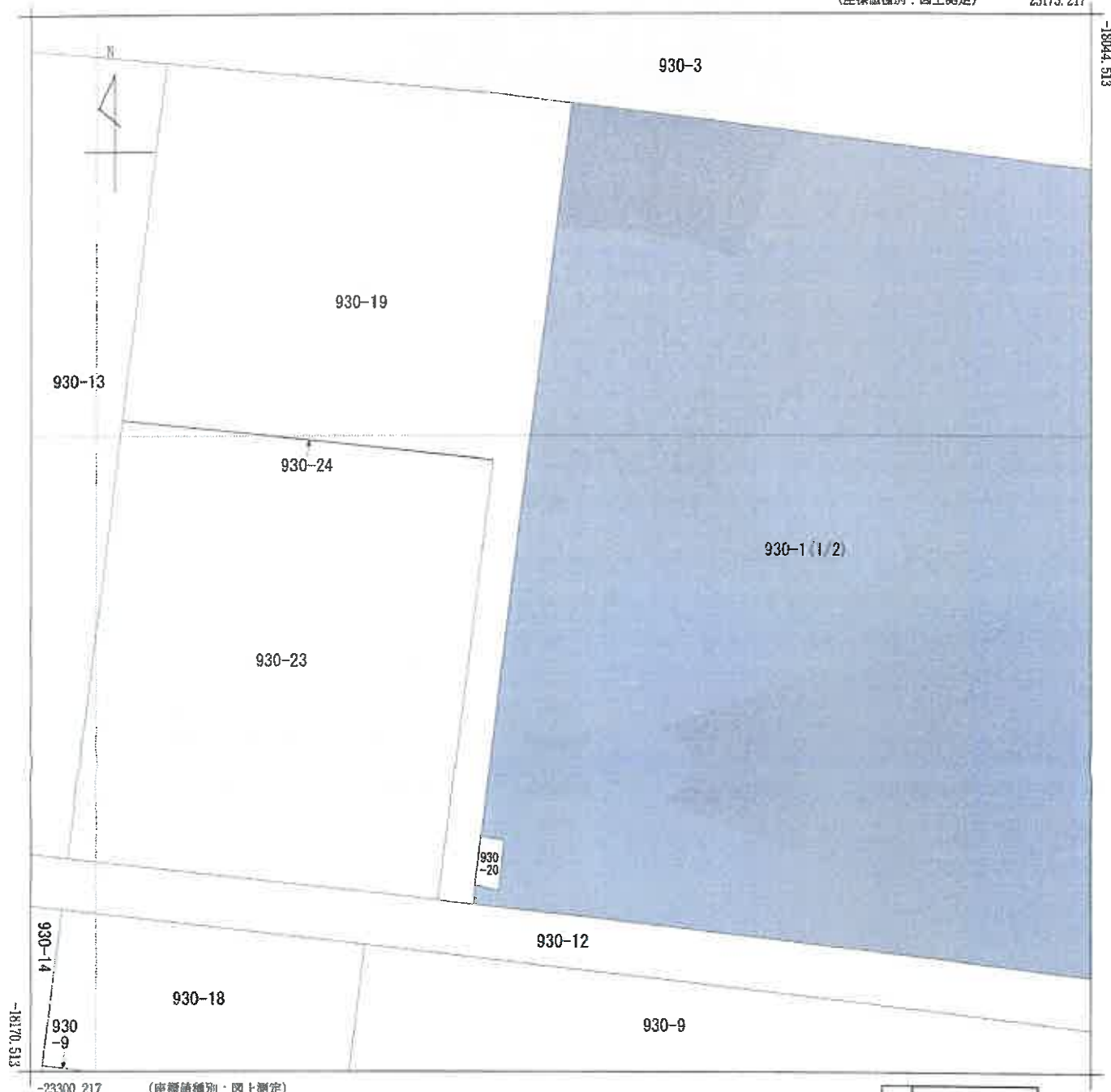
1:10,000 相当

地図上の1センチは約100メートル

印刷中心は 東経 139度34分28秒 北緯 35度49分52秒

スーパーマッフルデジタル25

株式会社マッフル



-23300.217 (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、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。

地番区域見出

柏町1丁目

請 求 部	所 在	志木市柏町一丁目				地 番	930番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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志木出張所管轄)

令和7年1月15日

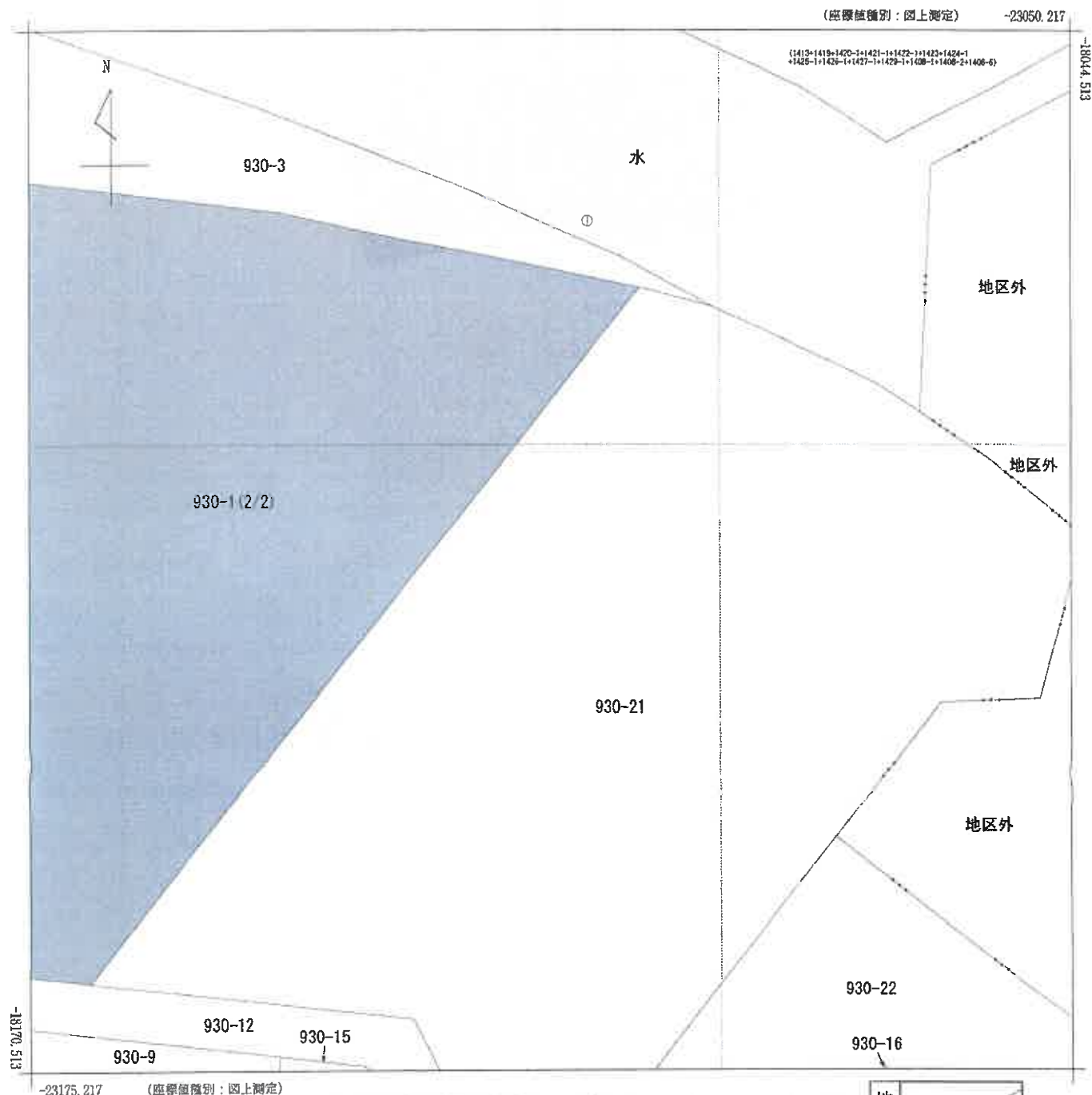
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：I4-1

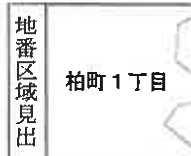
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小



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

(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	所 在 志木市柏町一丁目					地 番	930番1								
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲三		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 事 記 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。

(さいたま地方税務局志木出張所管轄)

令和7年1月15日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-1

(2/2)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成24年2月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書画である。
(さいたま市方法務局志木出張所管轄)
令和7年1月15日 東京方法務局中野出張所

登記官

請求番号：14-2

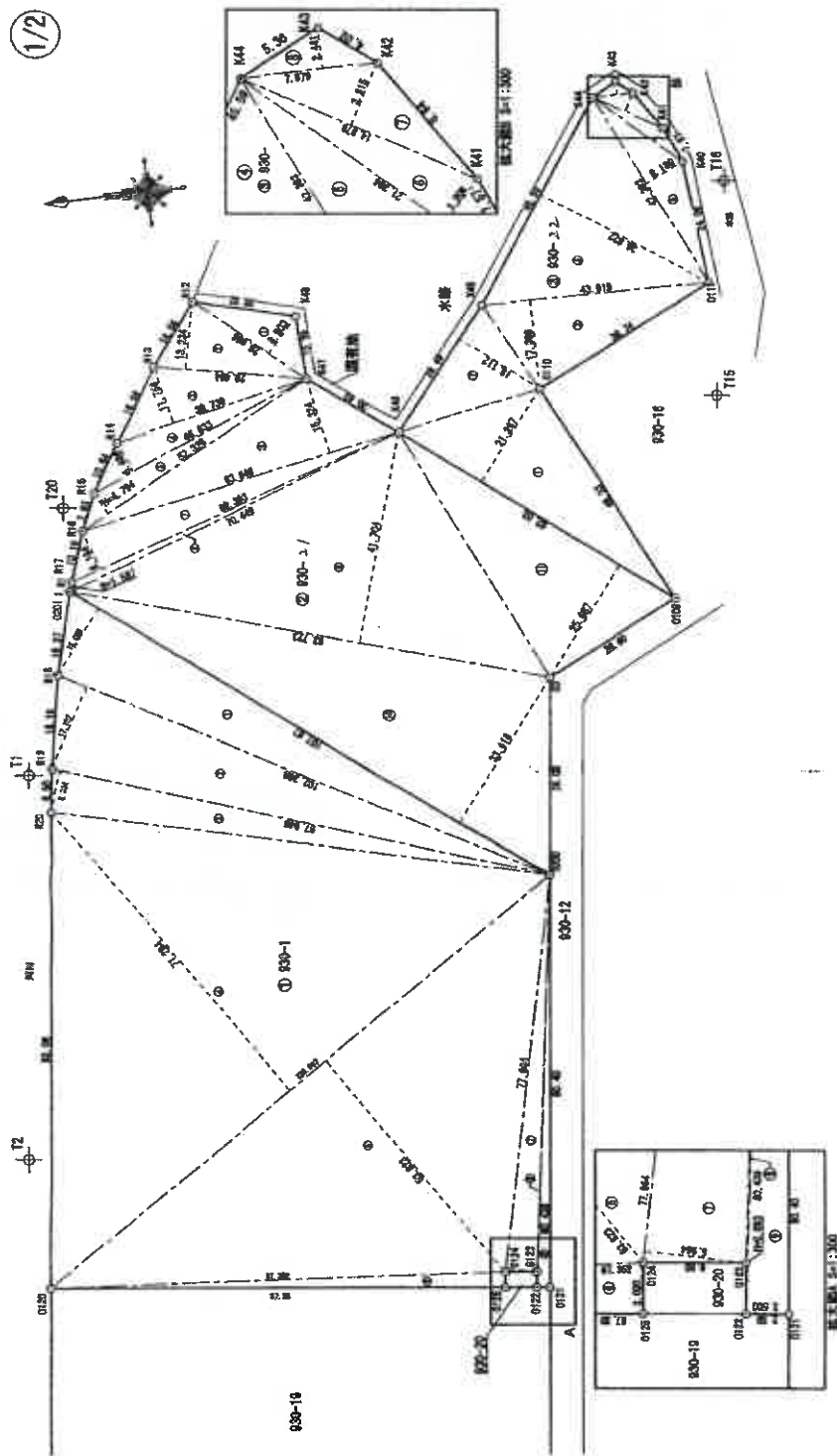
(1/2)

地積測量図

地番 930-1.-2/-.-2.2

土地の所在 志木市柏町一丁目

1/2



凡例	① 石	② 瓦	③ 金	④ 銅	⑤ 印
例	コン	ラス			
作成者	[Redacted]				
土地家屋調査士	[Redacted]				
作成	平成 24 年 2 月 20 日 (作成)				

申請人

縮尺 1/1000

A3をA4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。
(さいたま地方検務局 志木出張所管理)

令和7年1月15日 東京検務局中野出張所

細尾細

請求番号：14-2

A 3をA 4に縮小

地 番	930-1、-2、-22	地積測量図
-----	--------------	-------

土地の所在

—

測点名	X	Y	標高	測	量
14A0	-18557.761	-22736.828	コンクリート杭		
14A1	-18554.600	-22732.662	コンクリート杭		
14A2	-18549.654	-22728.631	コンクリート杭		
14A3	-18546.665	-22723.177	コンクリート杭		
14A4	-18541.876	-22718.599	コンクリート杭		
14A5	-18536.174	-22713.263	コンクリート杭		
14A6	-18507.446	-22706.052	コンクリート杭		
14A7	-18481.047	-22773.531	コンクリート杭		
14A8	-18450.356	-22761.159	コンクリート杭		
01	-18520.562	-22836.747	金属管		
02	-18500.501	-23003.146	コンクリート杭		
03A	-18406.300	-22991.680	計算点		
04	-18448.304	-22824.270	計算点		
05	-18526.223	-22780.780	計算点		
011	-18540.069	-22762.880	計算点		
0120	-18411.169	-22943.826	計算点		
0121	-18508.271	-22955.253	計算点		
0122	-18503.788	-22954.894	計算点		
0123	-18504.148	-22952.014	計算点		
0124	-18498.191	-22951.204	計算点		
0125	-18497.832	-22954.276	計算点		
0200	-18516.864	-22975.471	計算点		
0201	-18430.948	-22806.306	計算点		
021	-18460.715	-22785.940	コンクリート杭		
012	-18452.143	-22787.713	コンクリート杭		
013	-18443.180	-22791.661	コンクリート杭		
014	-18437.727	-22790.765	コンクリート杭		
016	-18434.938	-22797.797	コンクリート杭		
017	-18431.436	-22807.455	金属管		
018	-18428.760	-22825.129	金属管		
019	-18423.481	-22843.016	金属管		
020	-18422.298	-22842.786	金属管		
11	-18416.158	-22843.434	金属管		
12	-18410.144	-22841.350	金属管		
13	-18401.415	-22891.719	金属管		
116	-18500.038	-22786.002	金属管		
116	-18506.514	-22744.810	金属管		
120	-18431.828	-22793.018	金属管		

測量年月日 H24.02.07 (任意)

[illegible]

平成 24 年 2 月 20 日作成)

申請人

尺

教 育 保 障 三

2/2

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
面	17.676	102.388	97.946	126.067	125.067	87.352	77.964	80.439	60.439	15.065	17.187	8.334	1.264	63.823	3.000	5.964	0.093	2.500	20778.502927	10399.2801485	10399.25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

地 區	NO.	經 度	緯 度	高 度	座 標 值
①	1	26.885	8.903	239.365068	
②	2	28.464	13.234	390.191256	
③	3	38.730	11.756	455.398980	
④	4	46.433	6.466	301.539978	
⑤	5	52.376	4.704	250.450844	
⑥	6	63.048	15.324	676.406762	
⑦	7	69.393	8.104	587.917212	
⑧	8	70.449	1.587	111.807853	
⑨	9	93.723	41.704	3308.621962	
⑩	10	107.675	33.418	3598.283160	
⑪	11	62.030	度 837	1933.346610	
⑫	12		座 標 值	12396.640396	
⑬	13		經 度	6187.8201075	
⑭	14		緯 度	6187.82	

NO.	成 功	21.267	131.910010
1	62.050	21.267	131.910010
2	29.497	18.117	554.249684
3	43.019	17.388	153.063572
4	45.597	36.022	1659.953354
5	42.393	8.180	74.74740
6	21.386	3.208	64.602585
7	14.378	3.015	58.247110
8	7.978	2.441	19.476759
9			4780.003717
10			2390.031656
11			2390.031656

卷 10 1897.10 元

卷 10 1897.10 元

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志木出張所管轄)

令和7年1月15日 東京法務局中野出張所

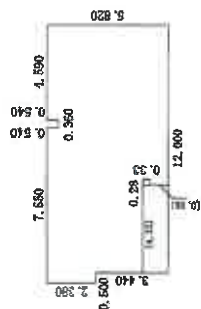
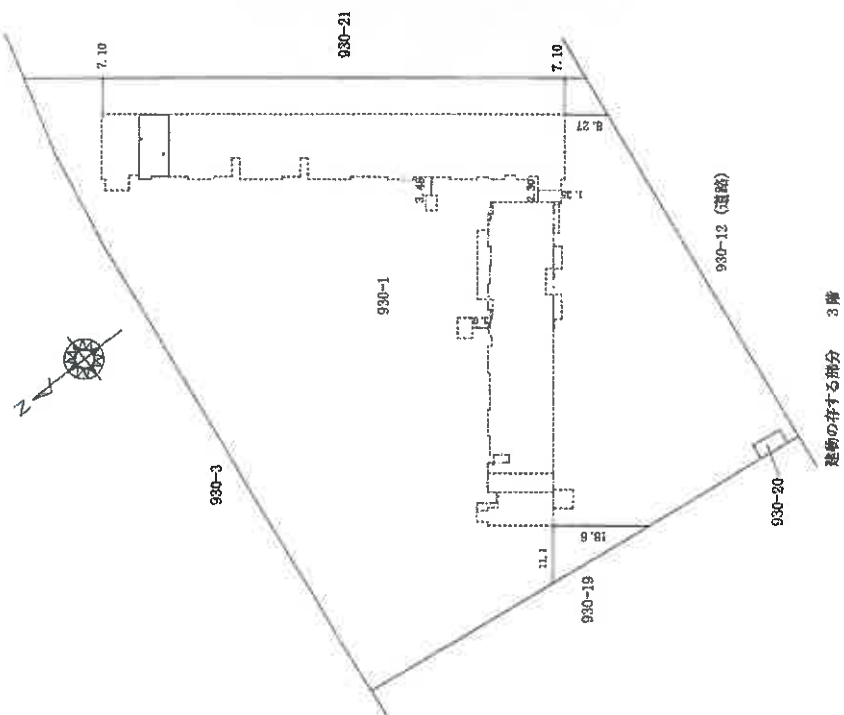
燈記言

請求番号: 14-3

圖
面
平
階
各

面
图
物
建

家屋番号	柏町一丁目930番1の323
建物の所在	志水市柏町一丁目930番地1

[illegible][illegible]