

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「口自己の計算において…ありません」の口のチェックは、「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 3月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤 佳恵

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 4月 1日から 令和 8年 4月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月15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 4月30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 4月20日 午前 9時10分から 令和 8年 4月24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 3月17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 所 在 志木市本町五丁目
地 番 2119番15
地 目 宅地
地 積 5194.04平方メートル
共有者 A 持分4366.6分の67
共有者 B 持分4366.6分の67

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 志木市本町五丁目 2119番地15
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
床 面 積
1階 719.77平方メートル
2階 979.90平方メートル
3階 979.90平方メートル
4階 979.90平方メートル
5階 979.90平方メートル
6階 979.90平方メートル
7階 979.90平方メートル
8階 979.90平方メートル
9階 979.90平方メートル
10階 979.90平方メートル
11階 979.90平方メートル
12階 979.90平方メートル
13階 979.90平方メートル
14階 979.90平方メートル
15階 122.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 本町五丁目 2119番15の168
建物の名称 B-第1016号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 10階部分 67.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 8年 2月20日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐藤佳恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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2】

- ・管理費等の滞納あり。ただし、本件請求債権はその一部である。
- ・物件2建物の敷地として、物件1と売却対象外の土地(2265番12)を一体として利用している。買受人は、上記売却対象外の土地について敷地利用権の設定を要する。

《 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 所 在 志木市本町五丁目
地 番 2119番15
地 目 宅地
地 積 5194.04平方メートル
共有者 A 持分43666分の67
共有者 B 持分43666分の67

2 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市本町五丁目 2119番地15
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
床 面 積
1階 719.77平方メートル
2階 979.90平方メートル
3階 979.90平方メートル
4階 979.90平方メートル
5階 979.90平方メートル
6階 979.90平方メートル
7階 979.90平方メートル
8階 979.90平方メートル
9階 979.90平方メートル
10階 979.90平方メートル
11階 979.90平方メートル
12階 979.90平方メートル
13階 979.90平方メートル
14階 979.90平方メートル
15階 122.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 2119番15の168
建物の名称 B-第1016号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 10階部分 67.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ヌ)第 109号
令和 7年10月28日受理
令和 7年12月15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 所 在 志木市本町五丁目
地 番 2119番15
地 目 宅地
地 積 5194.04平方メートル
共有者 A 持分43666分の67
共有者 B 持分43666分の67

2 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市本町五丁目 2119番地15
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
床 面 積
1階 719.77平方メートル
2階 979.90平方メートル
3階 979.90平方メートル
4階 979.90平方メートル
5階 979.90平方メートル
6階 979.90平方メートル
7階 979.90平方メートル
8階 979.90平方メートル
9階 979.90平方メートル
10階 979.90平方メートル
11階 979.90平方メートル
12階 979.90平方メートル
13階 979.90平方メートル
14階 979.90平方メートル
15階 122.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 2119番15の168
建物の名称 B-第1016号
種 類 居宅
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

(| 枚目) の |



物 件 目 録

床 面 積 10階部分 67.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県志木市本町五丁目17番2-1016号	
建 物	物件2	
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 <ul style="list-style-type: none"> 種類： 構造： 床面積： 	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <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	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 12,000円 修繕積立金 8,500円 駐車場使用料 21,000円 (令和7年1月, 駐車場解約)	令和 7年10月31日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和4年7月分～7年10月分 計1,243,000円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計340,860円
管理費等照会先	D (管理会社)	
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり	
土 地	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input type="checkbox"/> (物件)	
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	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり	
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日 	
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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	新座市東北二丁目
地番	2265番12
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	95.22平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A (持分4万3666分の67), B (持分4万3666分の67) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	上記目的外土地は本件土地と一体の敷地として利用されており, 同目的外土地上には本件建物を含む一棟の建物の外階段が位置すると思料される。
□関係人(□ (建物所有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■次のとおり

- 1 本件建物内は動産類が山積しており、大部分の床や壁の状況を確認することができなかったが、壁の一部には猫に因るものと思料される損傷（引っ掻き疵）が認められた。
- 2 本件土地の東側に隣接する地番2119番4，同番5，同番6，同番7，同番10の各目的外土地は、いずれも埼玉県が所有する土地であり、現況は公衆用道路である。また西側に隣接する地番2119番33，同番24，同番26の各目的外土地は、いずれも志木ファイブハイツ管理組合法人が所有する土地であり、本件土地と一体の敷地として利用されている。

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
■ A (債務者)	<p>1 本件建物は、私が一人で住居として使用しています。</p> <p>2 本件現況調査において私は体調が悪く布団から出られませんので、立ち会うことはできません。</p> <p>3 私の被相続人であるCは、令和3年12月5日に本件建物のバルコニーで首を吊りましたが、一命を取り留め、脳死状態で病院に入院し、翌年3月6日に入院先で亡くなりました。</p> <p>4 本件建物内において以前猫4匹を飼っていましたが、現在は飼っていません。</p>
■ D (管理会社) 担当者	<p>本件建物の管理費等について、当社が令和7年10月31日に回答した回答書(滞納金額1,243,000円)は、令和7年10月31日現在です。</p>
■ 本件建物の管理人	<p>現在本件建物を含む一棟の建物は、外壁、屋上、バルコニーについて、塗装、防水などの大規模修繕の工事中です。</p> <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10月29日(水) 13:00-13:17	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10月31日(金) 13:30-13:37	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
7年10月31日(金) 15:10-15:12	電話	管理会社担当者から聴取
7年11月4日(火) 16:20-16:33	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11月6日(木) 9:00-9:10	目的物件所在地	不在のため再度現況調査協力依頼文書ドア隙間に差入 管理人から聴取
7年12月2日(火) 13:15-14:20	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
7年12月5日(金) 16:05-16:15	法務局(志木出張所)	目的外土地(新座市東北二丁目2265番12)の公図及び 地積測量図取得, 同目的外土地の何区何番事項証明書 は登記中により取得できなかった
7年12月11日(木) 16:33-16:43	法務局(志木出張所)	上記目的外土地の何区何番事項証明書取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年12月 2日 目的物件は応答が無く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ところ, 建物内には債務者Aが寝ており, 同Aは調査に立ち会えないので, 立会人を立ち合わせて立入調査した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間調査許可の提示をした。</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

2007-2 △ 2061-1 ※ 2090-8
 2065-1 □ 2090-10



(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
 本町5丁目
 A 本町4丁目

請求部	所在	志木市本町五丁目		地番	2119番15	
出力縮尺	1/600	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		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。

(さいたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局中野出張所

地図整理番号:M24620

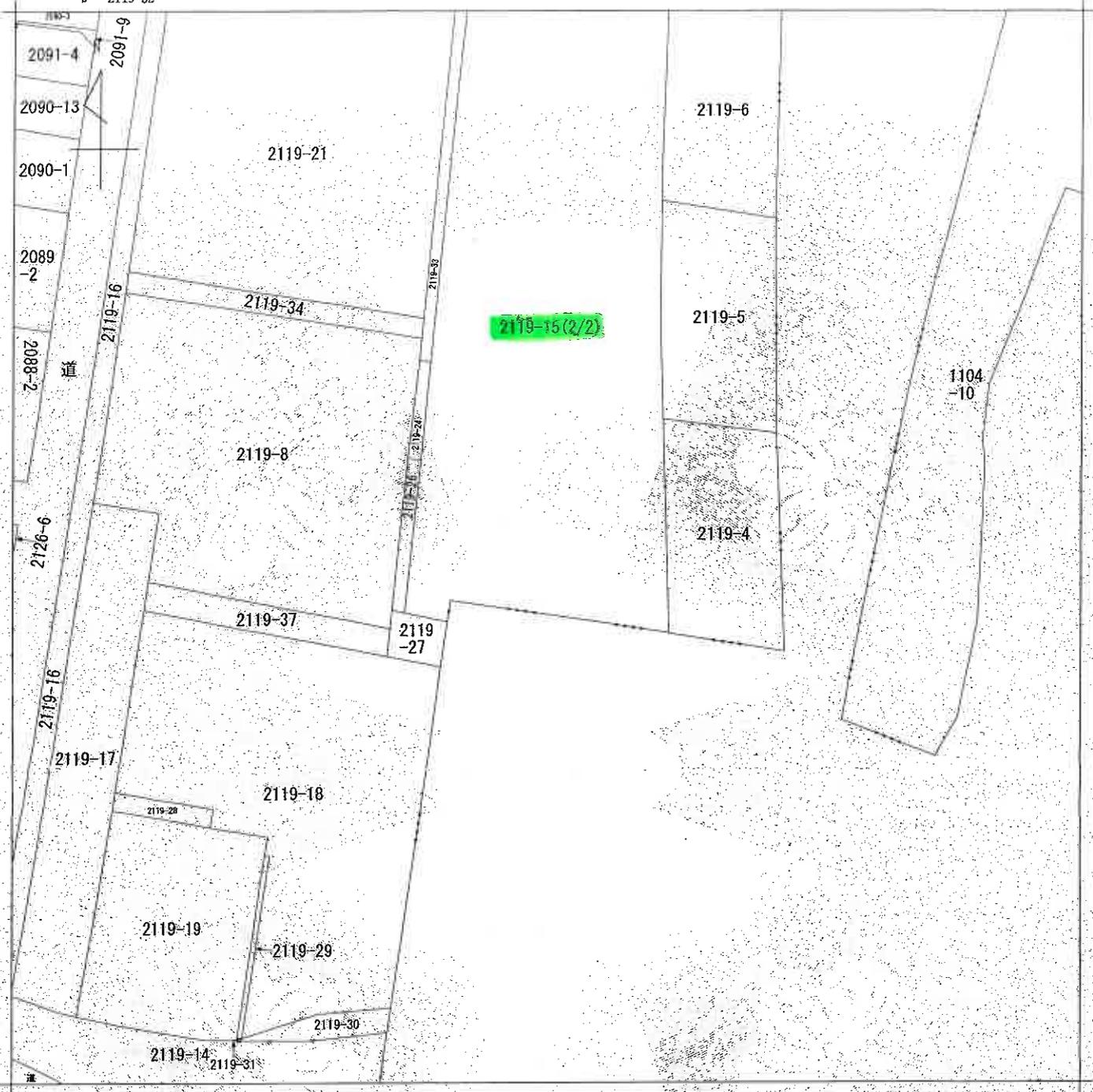
登記官

(8 枚目)

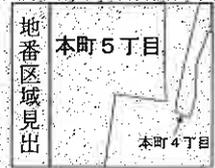
A3判をA4判に縮小



イ 2090-9
ロ 2119-32



(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		志木市本町五丁目		地番	2119番15	
出力縮尺	1/600	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				備付年月日(原図)	補事項	種類 旧土地台帳附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局志木出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局中野出張所

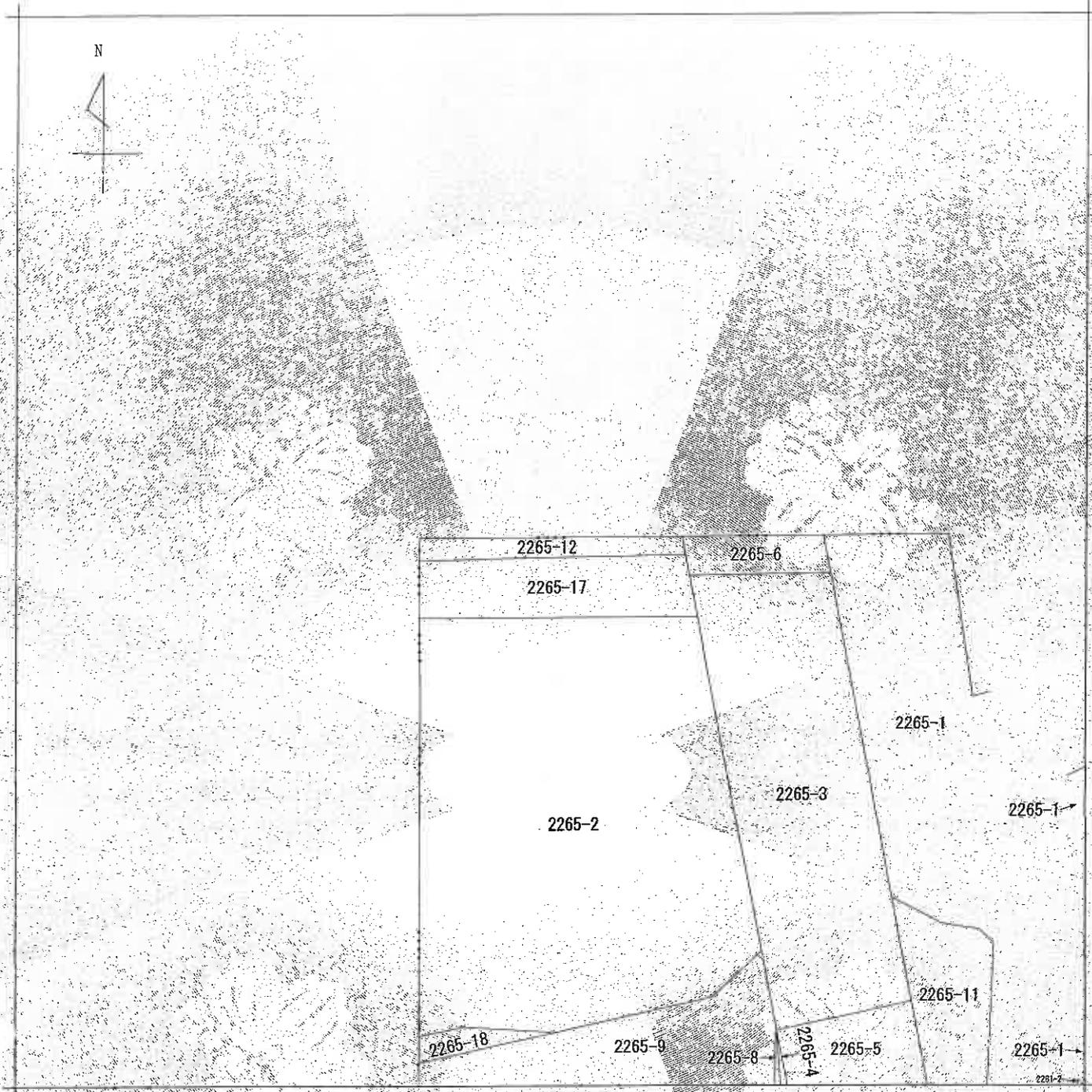
地図整理番号：M24620

登記官

(9枚目)

A3判をA4判に縮小

(2/2)



(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。

地番区域見出し

東北2丁目

A 東北2丁目
B 東北2丁目

請求部	所在	新座市東北二丁目		地番	2265番12	
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			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12月5日
さいたま地方法務局志木出張所
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(10枚目)



公用

登記年月日：昭和49年5月31日

0215822

449.5.31

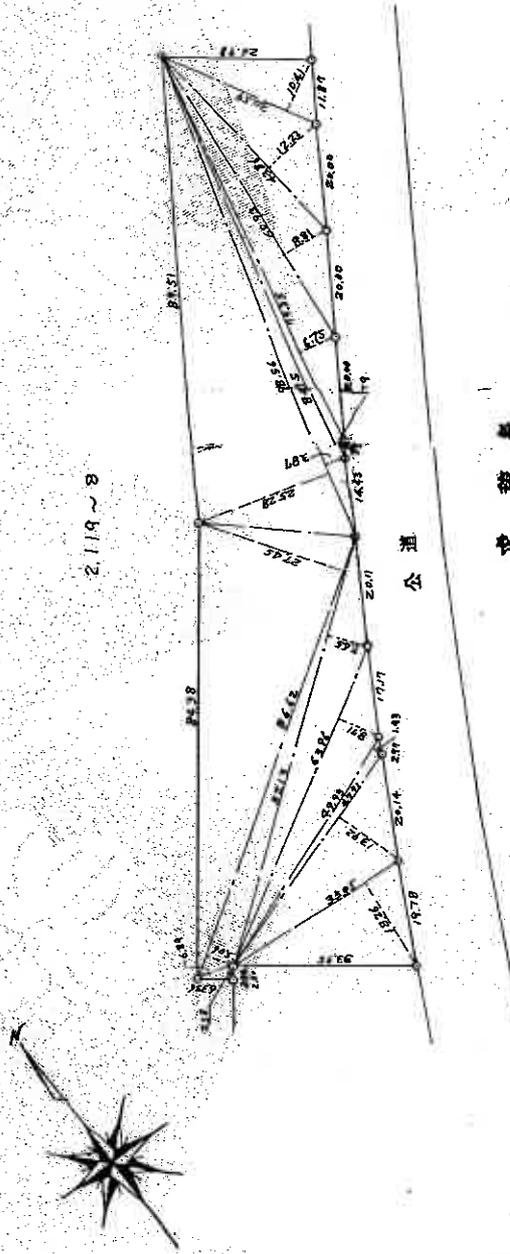
測量図

積地

地番 2.119~15,-8

土地の所在 志木市本町5丁目

製作年月日	昭和49年5月17日	製作者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]		



求積表

地番	底辺	高さ	積面積	面積
	6.87	2.58	17.7762	
	35.85	17.26	656.4470	
	47.71	13.72	664.1232	
	49.03	1.93	94.8649	
	63.96	8.71	557.0916	
	82.13	7.65	628.2145	
	86.62	5.06	438.6162	
	88.56	25.28	2247.30240	
	84.75	1.77	151.7025	
	79.35	6.75	535.6125	
	40.93	8.81	360.7953	
	43.86	12.23	536.4798	
	30.59	16.41	501.8111	
計			10388.0956	5194.04

(埼玉土地家屋調査士会甲紙)

縮尺 1/1,000

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。
(さいたま地方支務局志木出張所管轄)

令和7年9月8日 東京支務局中野出張所

登記官 (二枚目)

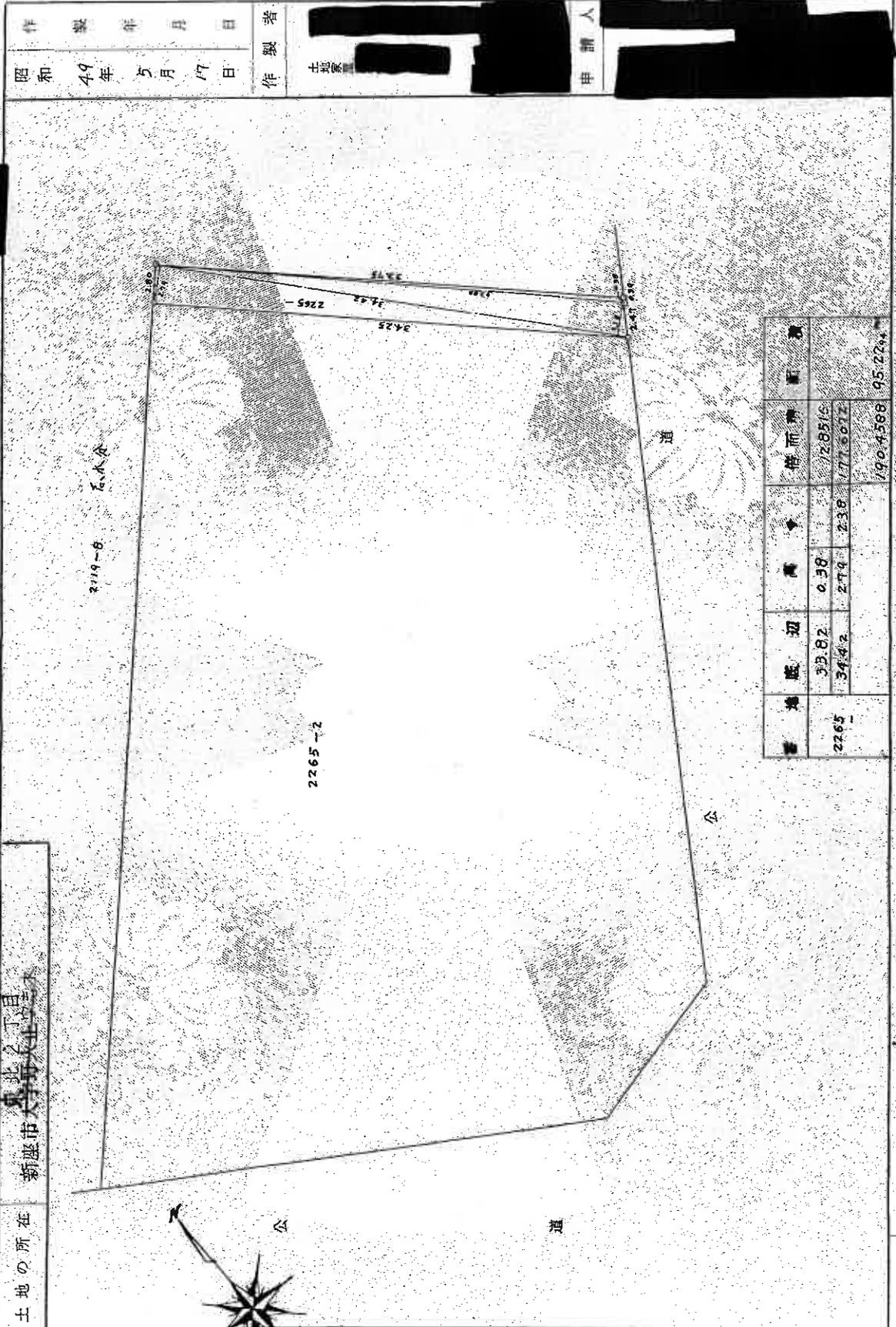
登記年月日：昭和49年5月31日

0706486

S.49.5.31

地積測量図

地番	2265-2
土地の所在	新座市大字大石町



製作年月日
昭和49年5月17日

製作者
土地測量士
申請人

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会用品)

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49年12月5日 さいたま地方建設局長 志木出整所

登記官

(12枚目)

登記年月日：昭和50年10月28日

1221580

家屋番号 2119-15-168

建物の所在 埼玉県志木市本町5丁目2119番地15

建築物階面図

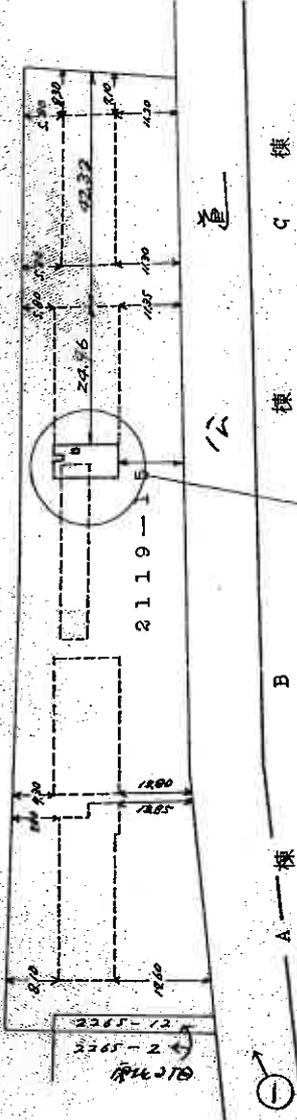
850.10.28

製作年月日 昭和四十九年拾貳月貳拾日

製作者 株式会社 〇〇〇〇

申請人 〇〇〇〇

2119-8



(建物番号B 一第1016号)

建物の存する部分 10階

(写真位置○)

縮尺 1/500

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。

(さいたま地方方法務局長本出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局中野出張所

登記官

(13枚目)

登記年月日：昭和50年10月28日

1221581

家屋番号 2119-15-168

建物の所在 埼玉県志木市本町5丁目2119番地15

建築各階平面図

0361551

昭和50年10月28日

(建物番号：B-第1016号)

区分建物/0階平面図



床面積算出表

$$(10.95 \times 6.25) - \{(4.25 \times 0.25) + (0.80 \times 0.30)\} = 67.8850 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

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。

(さいたま市方法務局志木出張所管轄)

令和7年9月8日

東京法務局中野出張所

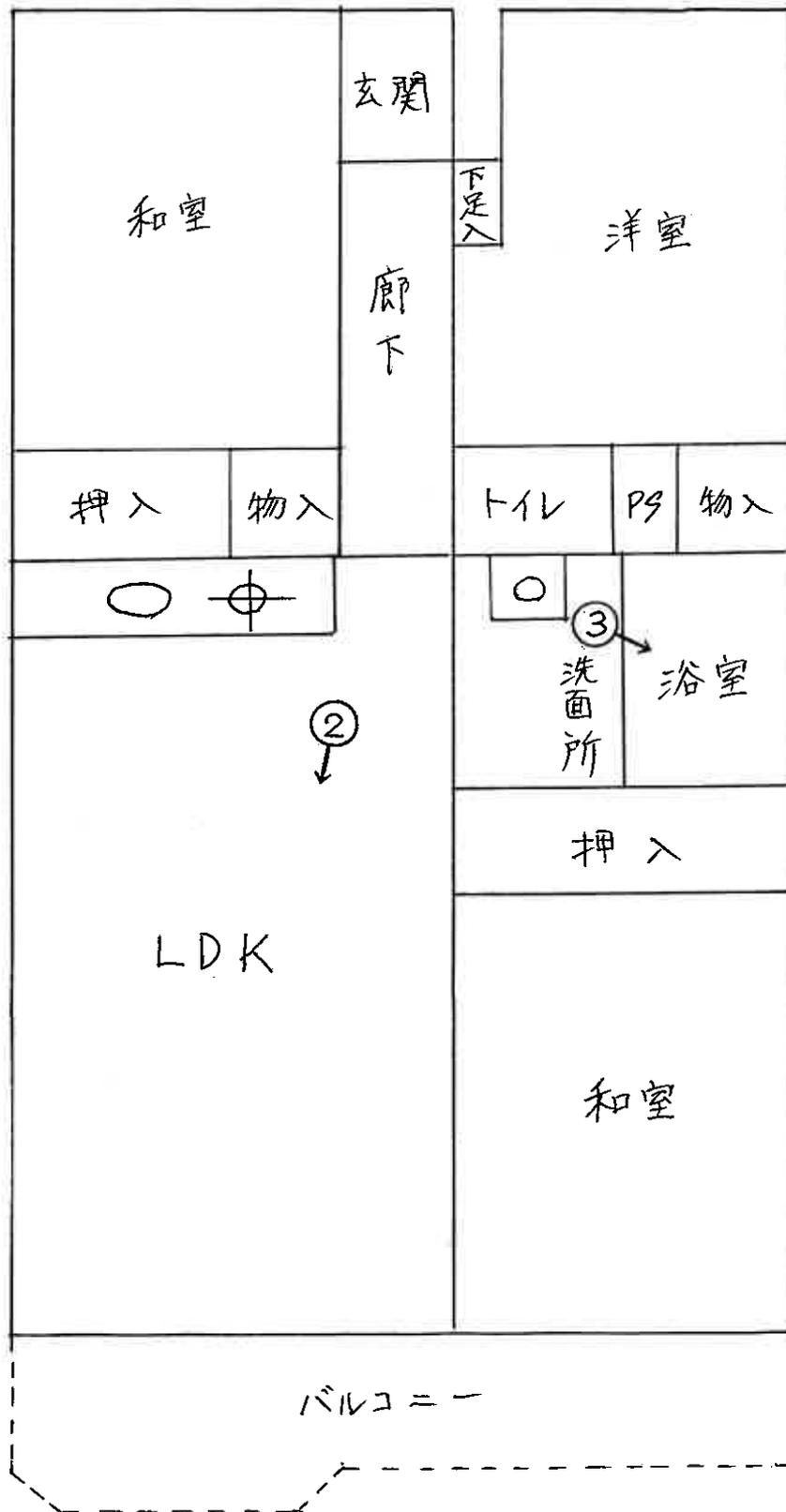
登記官

(14枚目)

建物見取図



(写真位置♂)



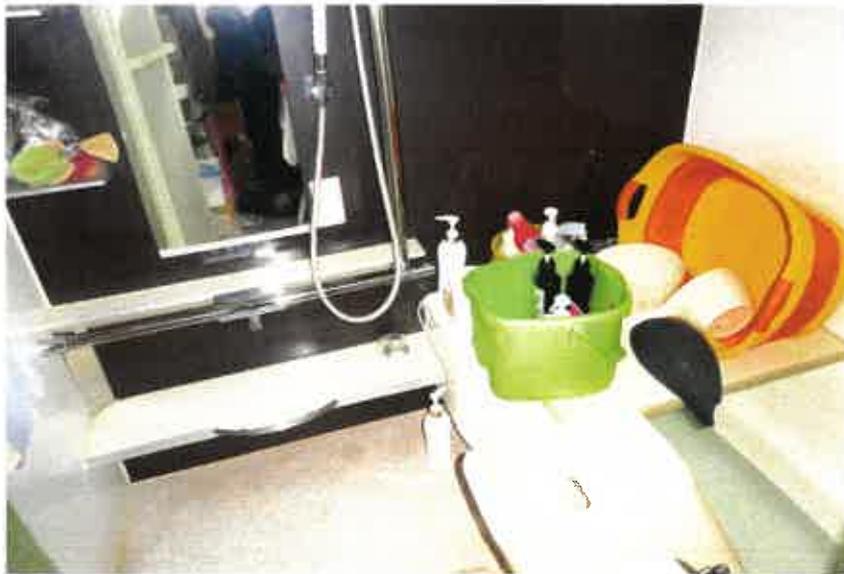
(15枚目)



①



②



③

令和 7 年（ヌ）第 1 0 9 号

令和 7 年 1 2 月 2 日 現地調査

令和 8 年 2 月 2 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 所 在 志木市本町五丁目
 地 番 2119番15
 地 目 宅地
 地 積 5194.04平方メートル
 共有者 A 持分43666分の67
 共有者 B 持分43666分の67

2 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市本町五丁目 2119番地15
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
 床 面 積

1階	719.77平方メートル
2階	979.90平方メートル
3階	979.90平方メートル
4階	979.90平方メートル
5階	979.90平方メートル
6階	979.90平方メートル
7階	979.90平方メートル
8階	979.90平方メートル
9階	979.90平方メートル
10階	979.90平方メートル
11階	979.90平方メートル
12階	979.90平方メートル
13階	979.90平方メートル
14階	979.90平方メートル
15階	122.54平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町五丁目 2119番15の168
 建物の名称 B-第1016号
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 10階部分 67.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,970,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,790,000円
物件2（建物）	金 6,180,000円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件番号	所在等	登記	現況
1	(土地の表示) 所在地 地積 共有持分	別紙物件目録記載の通り	
2	(一棟の建物表示) 所 構造 床面積 (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	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1	<p>○底地（場所的利益控除後）</p> <p>※物件1は、南側に隣接する下記目的外土地と一体で、物件2建物の敷地として利用されている。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>所在：新座市東北2丁目 地番：2265番12 地目：宅地 地積：95.22㎡ 所有者：建物共有者A（持分は67/43666） 建物共有者B（持分は67/43666）</p> </div>		
2	<p>○場所的利益付建物</p> <p>※物件1に係る場所的利益付建物</p>		

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	目的物件は、志木市のほぼ南部にある本町5丁目地内に存し、最寄りの東武東上線「志木」駅から北東方へ約180m(直線距離)付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、高層マンションが建ち並ぶ中にスーパーマーケットや金融機関も見られる志木駅に近い新座市隣接の商業地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	防火規制	防火なし
	その他の規制	・宅地造成等工事規制区域 ・志木市景観計画・景観条例
画地条件 (規模・形状等) ※物件1	地積	5,194.04㎡
	形状	ほぼ長方形
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路	東側：幅員約15m舗装県道、ほぼ等高に接面 ※上記県道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	物件2建物(マンション)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 ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	(a)物件1土地は、前頁に記した新座市所在の目的外土地と一体で本件マンションの敷地として利用されている。 なお、当該目的外土地の用途地域も商業地域で、建蔽率は80%・容積率も400%であるが、物件1とは異なって防火地域とされ、また志木駅周辺地区地区計画の区域にも含まれる。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	志木ファイブハイツ	
建物の用途	共同住宅（総戸数338戸） 1階は駐車場・駐輪場、2階から14階が共同住宅である。 なお、15階部分については不詳	
建築時期及び 経済的残存耐用 年数	建築年月日：昭和49年12月2日新築 経過年数：約51年 経済的残存耐用年数：約9年	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、15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	エレベーター（4基）、駐車場等、管理室等	
建物の品等	使用資材：普通 施工程度：普通	
管理の形態等	管理組合：志木ファイブハイツ管理組合法人 管理会社：伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 管理形態：日勤管理	
管理の状況	普通	
特記事項	(a)厳密ではないが、本件マンションの南端に設置されている外階段が、前記目的外土地に及んでいるものと見られる。 (b)調査日現在、マンション全体に対する大規模修繕工事が施工されていた。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
位 置	階 層：10階 主要開口部の方位：東向き	
床 面 積	登記とほぼ同じ (67.88㎡)	
間 取 り	3LDK バルコニーあり	
仕 様	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	塩ビシート貼り、畳敷、その他
	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	やや劣る	
管 理 費 等	管 理 費	： 月額 12,000円
	修繕積立金	： 月額 8,500円
	滞 納 額	： あり (令和 7年10月31日時点)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	◇建物共有者Aが住居として使用している。	
特 記 事 項	<p>(a)室内はリフォームがなされた形跡はあるが、その後相当年を経過しているものと見られ、当該残存価値はほぼ存しない。</p> <p>(b)室内には動産類が山積みされており、床や内壁には視認し得ない箇所も多かったが、以前複数の猫を飼育していたとのことであり、それらによるものと思われる損傷が見受けられた。</p>	

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。

1 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	444,000	0.9	5194.04	1.00	134/43666	6,370,000
目的外土地	444,000	0.9	95.22	1.00	134/43666	120,000

※試算表における試算結果である総額（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 標準画地価格（公示価格等からの規準）

公示地：志木5-1

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 554,000\text{円}/\text{㎡} & \times 105/100 & \times 100/100 & \times 100/131 & = 444,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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。

◇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：公示地が所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～特になし
減価要因～間口に比して奥行きが短小である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向等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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	400,000	67.88	0.14	3,800,000

イ 専有面積：登記面積を採用した。

ウ 現価率：経過年数約51年、経済的残存耐用年数約9年
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\text{現価率} = \frac{\text{（経済的残存耐用年数）}}{51 + \text{（経過年数）}} \times \frac{\text{（観察減価）}}{9} \times (1 - 0.10) \approx 0.14$$

2 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算して、下記のとおり積算価格を求めた。

①敷地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,370,000	0.50	場所的利益	3,190,000
目的外地	120,000	0.50	場所的利益	60,000
合計				3,250,000

②積算価格

物件番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権価格 の控除及び加算 イ(円)	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	価格 構成比
1	6,370,000	－ 3,190,000	1.3	1.02	4,220,000	31.1%
2	3,800,000	＋ 3,250,000	1.3	1.02	9,350,000	68.9%
(合計)					13,570,000	100.0%

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：8階の東向き中間室を標準とした場合、階層別ではやや優る。
位置別では同階層に角室はあるものの、効用増は微小であることから同等とした。

II 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符号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 (円)
	4年目期末 正味純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $I \div U \times (1 - 0.03)$	複利 現価率 ※2 (6.1%)	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円 1,638,363 (13.0%)	円 889,600	6.6%	13,074,424円	0.8372	10,945,908 (87.0%)	12,580,000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

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

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	13,570,000	1.00	13,570,000
② 収益価格			12,580,000
③ 調整後の価格		13,500,000	

イ 占有減価修正：不要と判断した。

2 調整後の価格の各物件に対する按分

調整後の価格を、各物件の積算価格の構成比で按分して、下記のとおり按分後の価格を求めた。

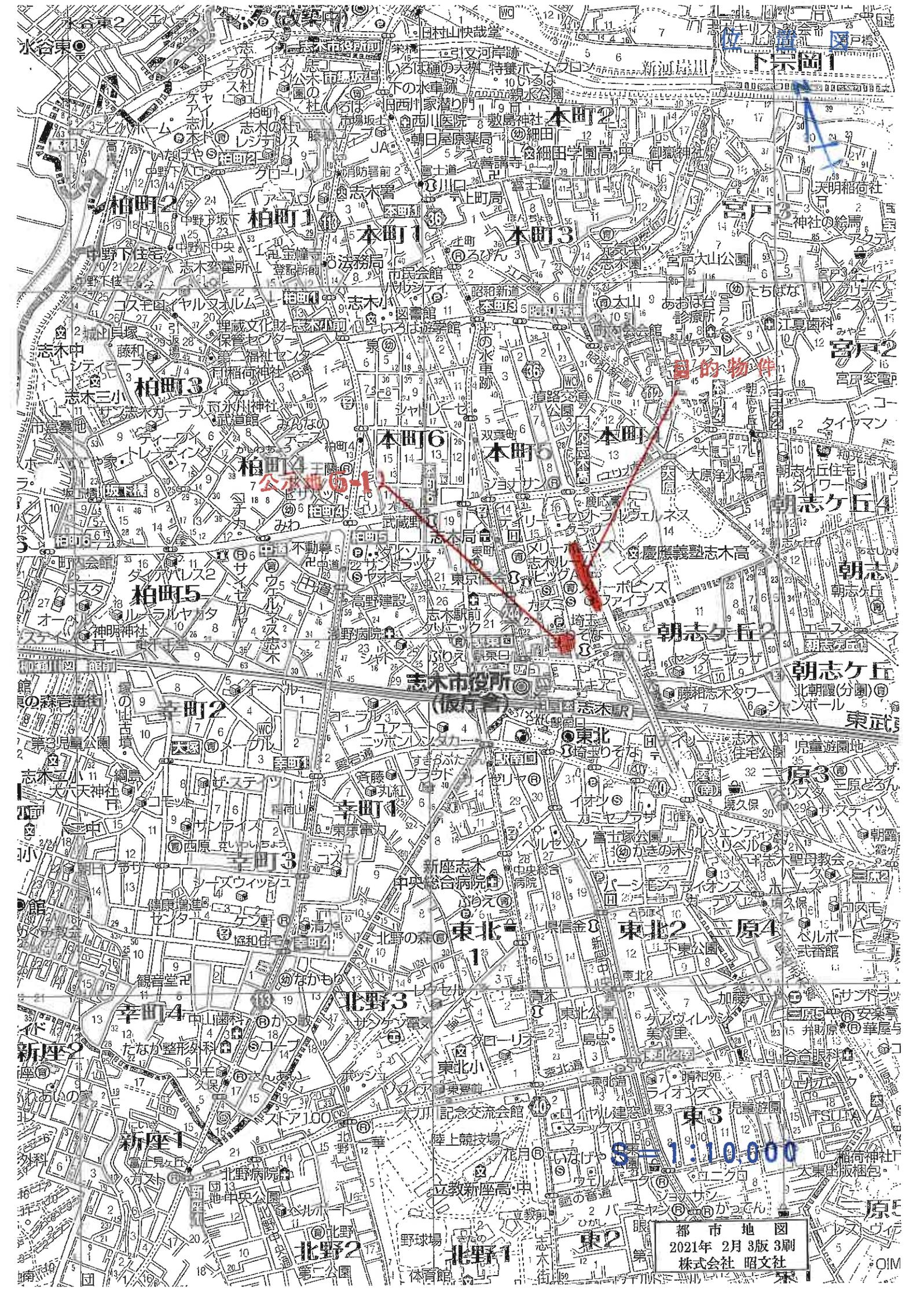
物件 番号	調整後の価格 (円)	構成比 イ	按分後の価格 (円) ア×イ
1	13,500,000	31.1%	4,200,000
2		68.9%	9,300,000

3 評価額の判定

按分後の価格に、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なら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。

物件 番号	按分後の 価格又は 土地価格 ア (円)	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) オ (円)	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,200,000	1.0	0.7	0.95		2,790,000
2	9,300,000	1.0	0.7	0.95		6,180,000
一括価格 (合計)						8,970,000

- 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売却までの期間を考慮した。なお、滞納管理費等の請求債権相当額が多額に及ぶが、一部を除き配当での償還が見込まれることから、これによる減価は上記のとおり 5 % とした。
- オ その他の控除減価 (敷金等) : なし



目的物件

公室ビル

S=1,110,000

都市地図
2021年 2月 3版 3刷
株式会社 昭文社

イ 2007-2 ハ 2061-1 ※ 2090-8
 a 2065-1 ニ 2090-10



(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 本町4丁目
	本町5丁目

請求部	所在	志木市本町五丁目		地番	2119番15		
出力尺	1/600	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			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9月8日

東京法務局中野出張所

登記官

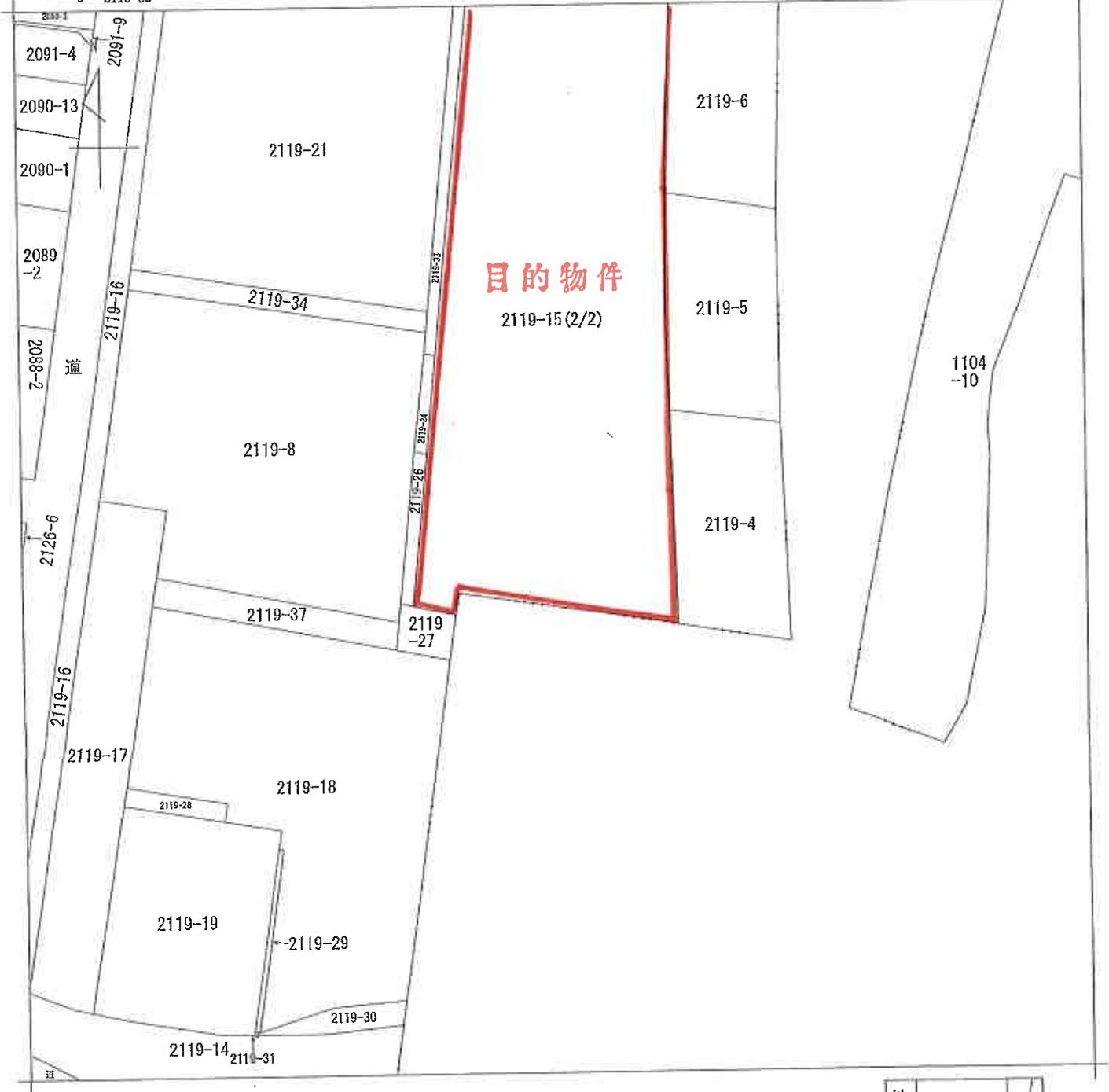
地図整理番号：M24620

(1/2)

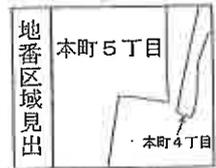


A3をA4に縮小コピー

イ 2090-9
ロ 2119-32



(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	志木市本町五丁目			地番	2119番15		
出力縮尺	1/600	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			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9月8日

東京法務局中野出張所

登記官

地図整理番号：M24620

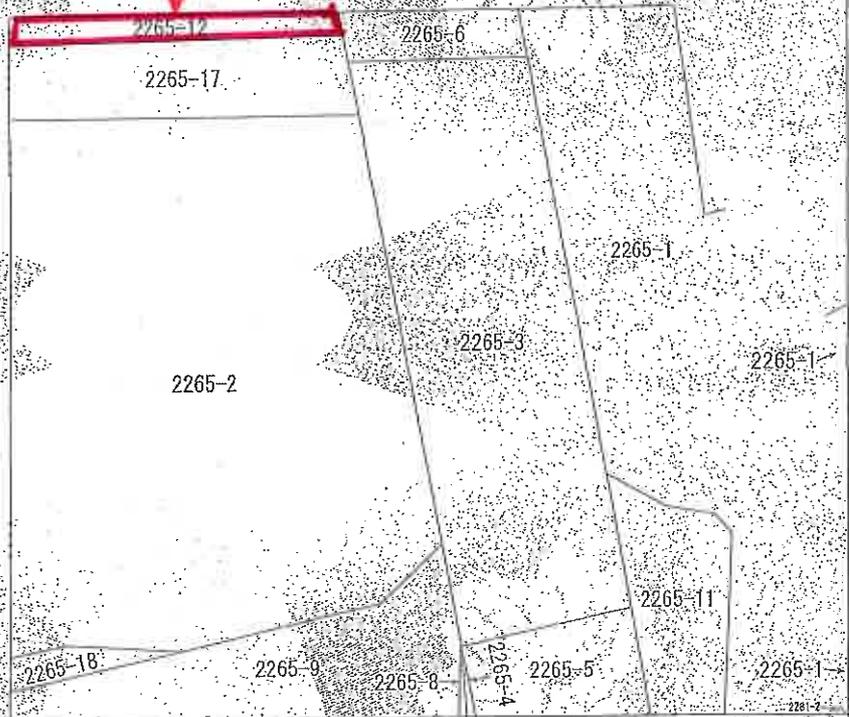
(2/2)



A3をA4に縮小コピー

N

目的外物件



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出し

東北二丁目

A 東北二丁目
B 東北二丁目

請求分	所在	新座市東北二丁目		地番	2265番12		
出力	1/500	精度区	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			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12月5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49年5月31日

0215822

449.5.31

測量図

地積

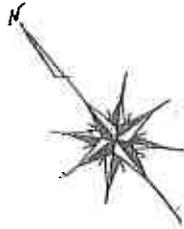
番 2.119~15.1-8

土地の所在 志木市本町5丁目

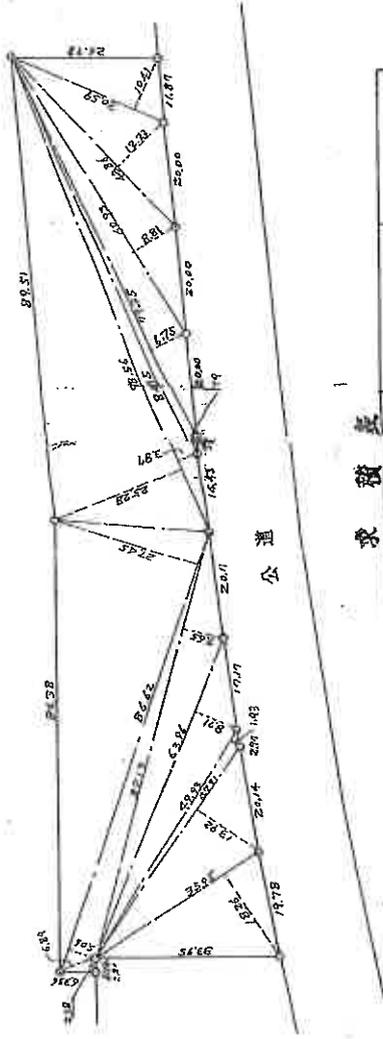
作製年月日 昭和49年5月17日

作製者 士

申請人



2.119~8



求積表

地番	感辺	高さ	積面積	
			積面積	面積
6.80	2.58		17.7762	
35.35	12.26		656.4470	
47.71	13.82		664.1832	
49.03	1.93		96.3669	
63.91	0.71		557.0916	
82.13	7.65		628.2145	
86.62	5.06		2816.0162	
98.56	2.38		2873.0240	
84.75	1.79		151.7025	
79.35	6.75		535.6125	
60.93	0.81		536.7933	
43.86	12.23		536.4078	
30.59	10.41		318.4419	
			10388.0956	5,194.04 ^{m²}

(埼玉土地家屋士会用紙)

縮尺 1/1,000

これは図面に記載されている内容を証明した写面である。
(さいたま市方法務局発給)

令和7年9月8日

東京家務局中野出張所

登記号

登記年月日：昭和50年10月28日

1221581

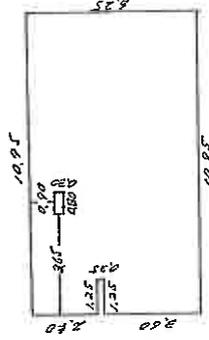
家屋番号 2119-15-168

建物の所在 埼玉県志木市本町5丁目2119番地15

建 物 階 平 面 図

(建物番号 B-1 第 1016号)

区分建物10階平面図



床面積算出表

$$(10.95 \times 6.25) - \{ (1.25 \times 0.25) + (0.80 \times 0.30) \}$$

$$= 67.8850 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200, 1/

これは図面に記録されている内容を証明した付面である。
 (さいたま地方事務局長本出張所発給)
 令和7年9月8日 東京法務局中野出張所

登記番