

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 10 月 7 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 7 年 11 月 19 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 7 年 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,850,000 10,280,000		2,570,000	87,910	13,691
		</			



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市上宗岡五丁目 543番地3

建物の名称 シュロスガーデン志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上宗岡五丁目 543番3の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.10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 志木市上宗岡五丁目543番3

地 目 宅地

地 積 3363.21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 655050分の7525



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 合 田 みちる

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 志木市上宗岡五丁目 543番地3

建物の名称 シュロスガーデン志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上宗岡五丁目 543番3の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.10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 志木市上宗岡五丁目543番3

地 目 宅地

地 積 3363.21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 655050分の7525



令和 7 年(ケ)第 40 号
令和 7 年 3 月 28 日受理
令和 7 年 5 月 19 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 志木市上宗岡五丁目 543番地3

建物の名称 シュロスガーデン志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上宗岡五丁目 543番3の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.10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 志木市上宗岡五丁目543番3

地 目 宅地

地 積 3363.21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 655050分の7525



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	埼玉県志木市上宗岡五丁目18番18-908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 ☐ ある 種類: 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住居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	☒ 次のとおり 管理費 9,750円 修繕積立金 8,220円 円 円 円	令和7年4月11日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 平成30年9月分～7年4月分 計1,435,078円 ☒ 遅延損害金がある 計697,861円
管理費等照会先	株式会社長谷工コミュニティ	
その他の事項	別紙その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 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) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 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

■次のとおり

- 1 本件建物内の床や壁，扉の下部は，関係人の陳述のとおり汚れや腐食が多数認められ，その一部は写真⑤⑥のとおりであり，床の一部には写真④のとおり損傷（剥がれ）が認められた。
- 2 本件土地には家屋番号５４３番３の１（倉庫），同番３の２（倉庫），同番３の３（ゴミ置場），同番３の４（電気室）の各規約設定共用部分の建物がある。
- 3 本件土地に隣接する地番５４５番２，５４４番２，５４３番５１の各目的外土地は，いずれも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
■債務者兼所有者	1 本件建物は私が家族（妻、子供二人）と共に住居として使用しています。 2 同建物はオール電化の仕様であり、バルコニーに設置されているエコキュートの調子が悪く、浴室のシャワーと台所のお湯が出たり出なかったりです。 3 同建物内において小型犬一匹を飼っていましたので、犬の尿で床や壁、扉の下部などが汚れたり、腐食しています。同小型犬は亡くなりましたので、現在は同建物内でペットを飼っていません。 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

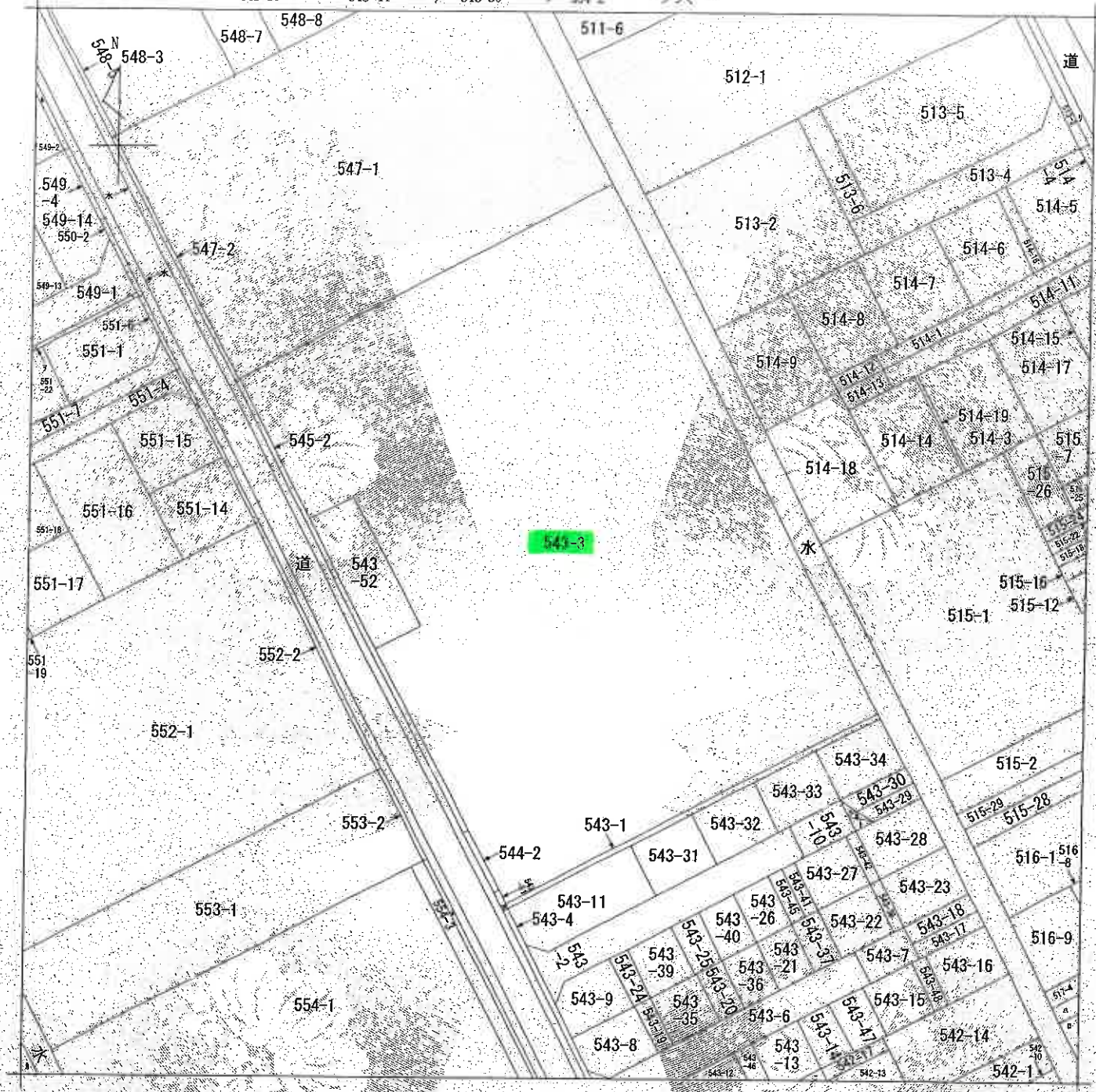
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月31日(月) 16:55-17:07	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2日(水) 16:31-16:43	電話	債務者兼所有者から聴取, 現況調査日時調整
7年4月3日(木) 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4月19日(土) 9:50-10:30	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24日(木) 13:42-13:55	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 () : - :		
(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 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。 ☐ 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

515-19 517-17 517-7 542-16 543-43 543-44 543-49 543-50 544-2 549-5



(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
上宗岡5丁目

請求分		所在 志木市上宗岡五丁目			地番 543番3	
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 土地改良所在図
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。

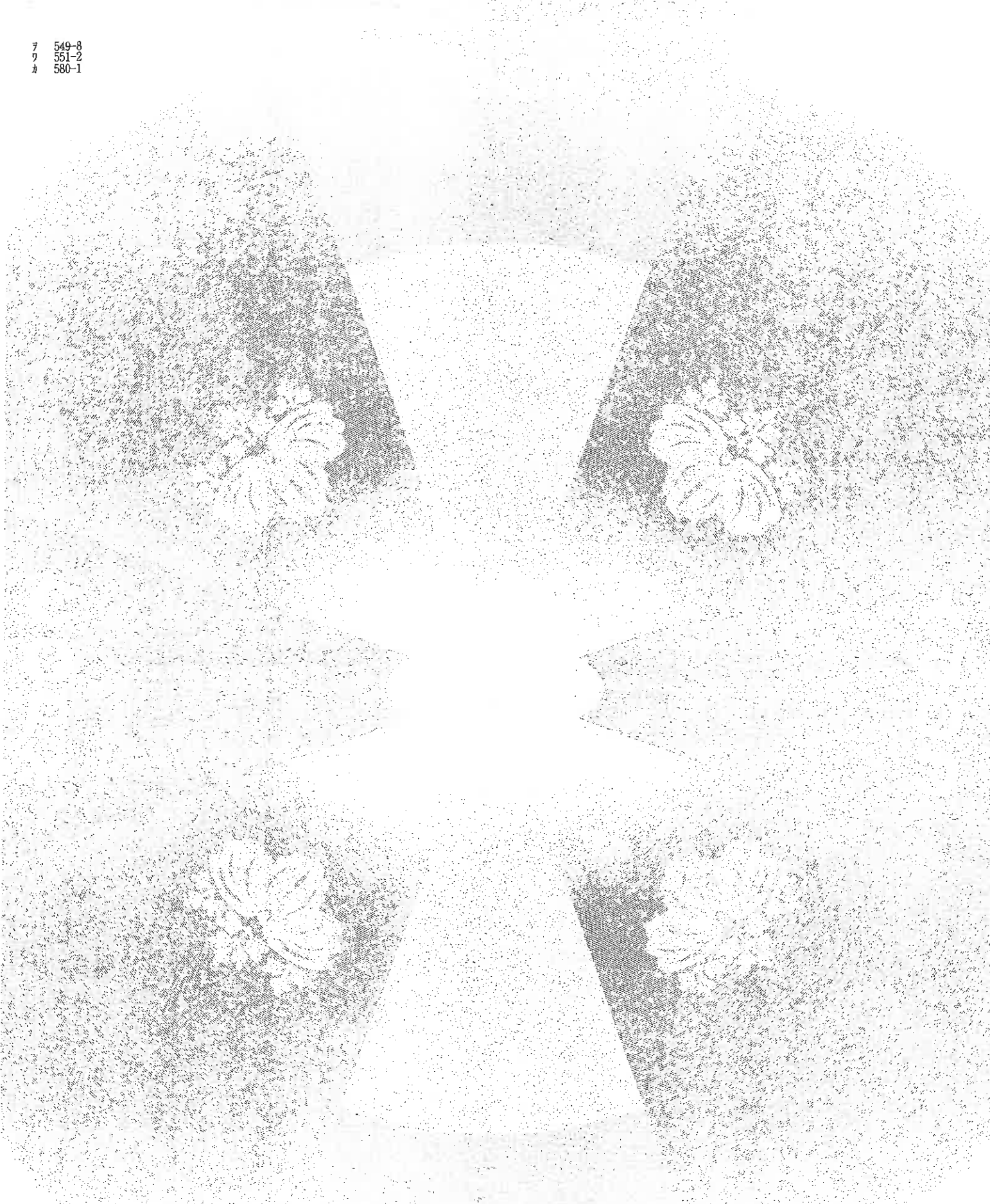
A3判をA4判に縮小

令和7年1月7日
さいたま地方法務局志木出張所

地図整理番号：M18783
(1/2)

登記官

(7 枚目)



A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

登記年月日：平成18年6月9日

令和7年1月7日
さいたま地方裁判所 木田 出雲所

登記官

(9 枚目)

地図整理番号：M18785

020321

土地積測量図

543-3-52

土地の所在

さいたま市上野町五丁目

三 角 求 積 表

地番	NO.	辺	長さ	倍	面積	地積
① 543-3		19.778 X	888	=	116.452864	
		43.543 X	18.772	=	930.021196	
		56.009 X	12.982	=	727.108336	
		70.043 X	43.319	=	3034.192717	
		55.404 X	17.351	=	961.314804	
		18.334 X	5.836	=	106.997224	
		52.435 X	6.798	=	356.453130	
		50.515 X	9.777	=	493.885155	
		合 計			6726.425928	
		面積			3363.2129640	m ²
② 543-3		17.885 X	5.816	=	104.019160	
		17.885 X	5.817	=	104.037045	
		合 計			208.056205	
		面積			104.0281025	m ²

任意点線

測点名	X	Y	種	類
224	130.359	97.263	コンクリート杭	
225	144.834	88.781	コンクリート杭	
226	141.700	83.431	コンクリート杭	
300	127.225	91.913	コンクリート杭	
302	182.878	116.725	コンクリート杭	
303	157.904	73.937	コンクリート杭	
305	112.338	100.639	杭	
307	106.124	4.28	コンクリート杭	
310	122.421	152.095	金 属 杭	
311	97.515	109.53	コンクリート杭	
312	34.930	86.53	トラバース板	
313	100.000	100.000	トラバース板	
314	179.778	120.569	トラバース板	
315	129.533	150.189	トラバース板	

地 積 一 覧 表

地番	地積
① 543-3	3363.21 m ²
② 543-52	104.02 m ²
合 計	3467.23 m ²

作成者

土地調査士

縮尺

1/

申請人

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年7月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月7日 さいたま市地方発着局 地籍課 提出書

登記書

(10 枚目)

地図整理番号：M18784

(千葉県土地家屋調査士会印)

120636J

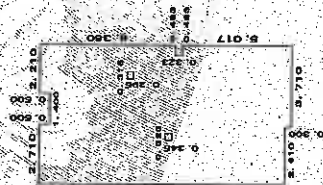
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	上野田五丁目 543番3の908
建物の所在	志木市上野田五丁目543番地3

建物の存する部分9階
建物の名称 908

(写真位置○)



求積表

11,400 x 2,810 =	29,754,000
11,700 x 0,100 =	1,170,000
11,200 x 1,400 =	15,680,000
11,700 x 1,727 =	20,209,000
8,017 x 0,483 =	2,432,111
8,360 x 0,483 =	3,071,880
0,286 x 0,316 =	90,928
0,345 x 0,323 =	111,435

合計	72,100,831
床面積	72,10,㎡

水路

道路

土地家屋調査士

作成者

(平成18年)

縮尺 250

申請人

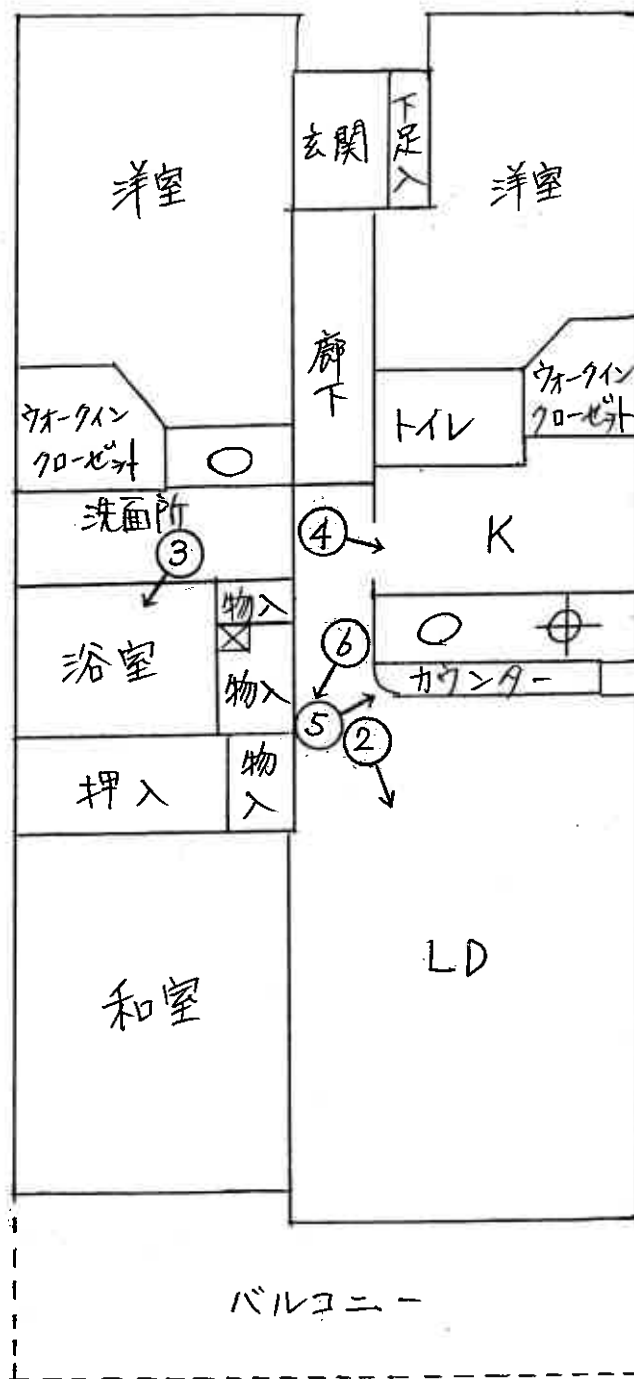
縮尺 750

建物見取図

(写真位置♂)



外廊下



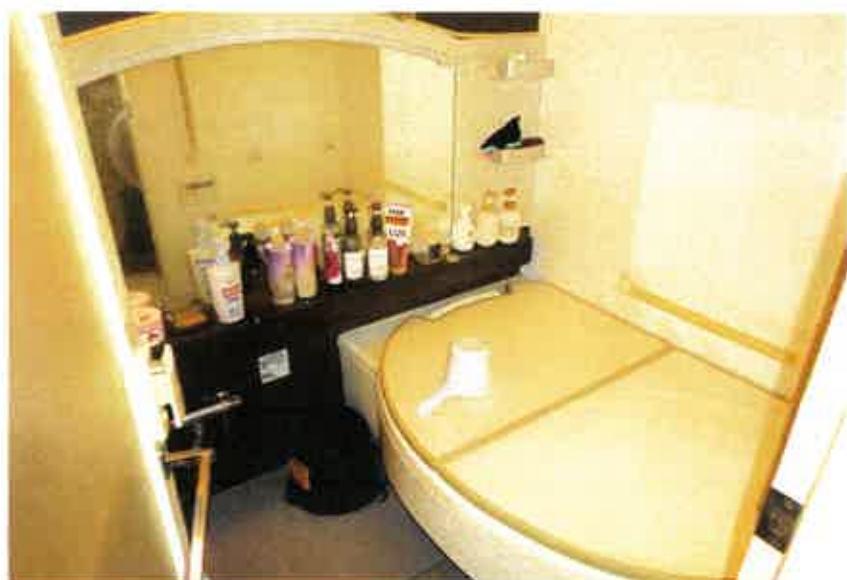
(11 枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥

令和 7 年 (ケ) 第 4 0 号
令和 7 年 4 月 1 9 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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 志木市上宗岡五丁目 543番地3

建物の名称 シュロスガーデン志木

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 上宗岡五丁目 543番3の908

建物の名称 908

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 72.10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 志木市上宗岡五丁目543番3

地 目 宅地

地 積 3363.21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 655050分の7525

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 12,850,000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 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 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「志木」駅の北東方約2.8km(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、中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ中にアパートやマンション、さらに駐車場も見られる住宅地域である。	
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 準工業地域 60% 200% なし 高度地区(25m高度地区) 志木市景観計画、志木市景観条例
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	積 状 3,363.21㎡ ほぼ長方形 ほぼ平坦 特になし
接面道路の状況	南西約6m舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号該当) ※上記市道とはほぼ等高である。	
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 : なし 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	シュロスガーデン志木
建物の用途	共同住宅 (総戸数 89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) : 平成18年7月10日新築 経過年数 : 約19年 経済的残存耐用年数 : 約31年
構造	鉄筋コンクリート造、10階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼り、一部吹き付けタイル その他 : 特になし
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、オートロック、管理事務室等。なおガスの設備はなく、いわゆるオール電化仕様である。
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 : シュロスガーデン志木管理組合 管理会社 : 株式会社長谷工コミュニティ 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 : 9階 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ(72.10㎡)
間 取 り	3LDK 南西側にバルコニーあり
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、その他 設 備 : 電気、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	劣る
管 理 費 等	管 理 費 : 9,750円 (月額) 修繕積立金 : 8,220円 (月額) 滞 納 額 : あり (令和7年4月11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) 以前室内で犬が飼われていたため、繰り返される排尿等によって、フローリングの床面や内壁の下方部、LDKに面する物入れのドア等には、汚損や腐食が顕著に認められる。 b) ガス設備はなく、調理はIHクッキングヒーターが使用されている。給湯はバルコニーに設置されたエコキュートにより供給されているが、建物所有者は給湯がスムーズになされていない旨を述べている。

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
330,000	72.10	0.50	11,900,000

※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)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数19年、経済的残存耐用年数31年、観察減価率(中古建物の市場性及び室内の状況を考慮)－20%
(計算式) $31 / (19 + 31) \times (1 - 0.2)$

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
135,000	1.04	3,363.21	1.0	7,525/655,050	5,420,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 志木-5

公示価格等

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$145,000 \text{円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 104.5 \times 100 / 104 = 135,000 \text{円/㎡}$

◇ 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：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環境で優るが、駅への接近性で劣る。

イ 個 別 格 差：増価要因～道路接面方位、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
11,900,000	5,420,000	1.20	1.03	21,410,000

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：5階で南西側にバルコニーがある中間室を標準とした場合、階層別(9階)で優る。一方位置別では標準的だが、同階層に角室が二室あるため相対的にはやや劣る。

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	
1,285,702円 (11.1%)	758,760円	6.1%	12,065,528円	0.8492	10,246,046円 (88.9%)	11,530,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.6\%)^3 = 0.8492$$

- 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	21,410,000	1.00	21,410,000
② 収 益 価 格	—		11,530,000
③調整後の価格(円)	20,400,000		

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
20,400,000	1.00	0.70	0.90		12,850,000

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－5）

所在：志木市上宗岡2丁目337番10 「上宗岡2－21－51」

価格：145,000円/㎡

位置：東武東上線「志木」駅約3.4km(道路距離)

価格時点：令和6年7月1日

地積：101㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：南東6m市道

用途指定等：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）

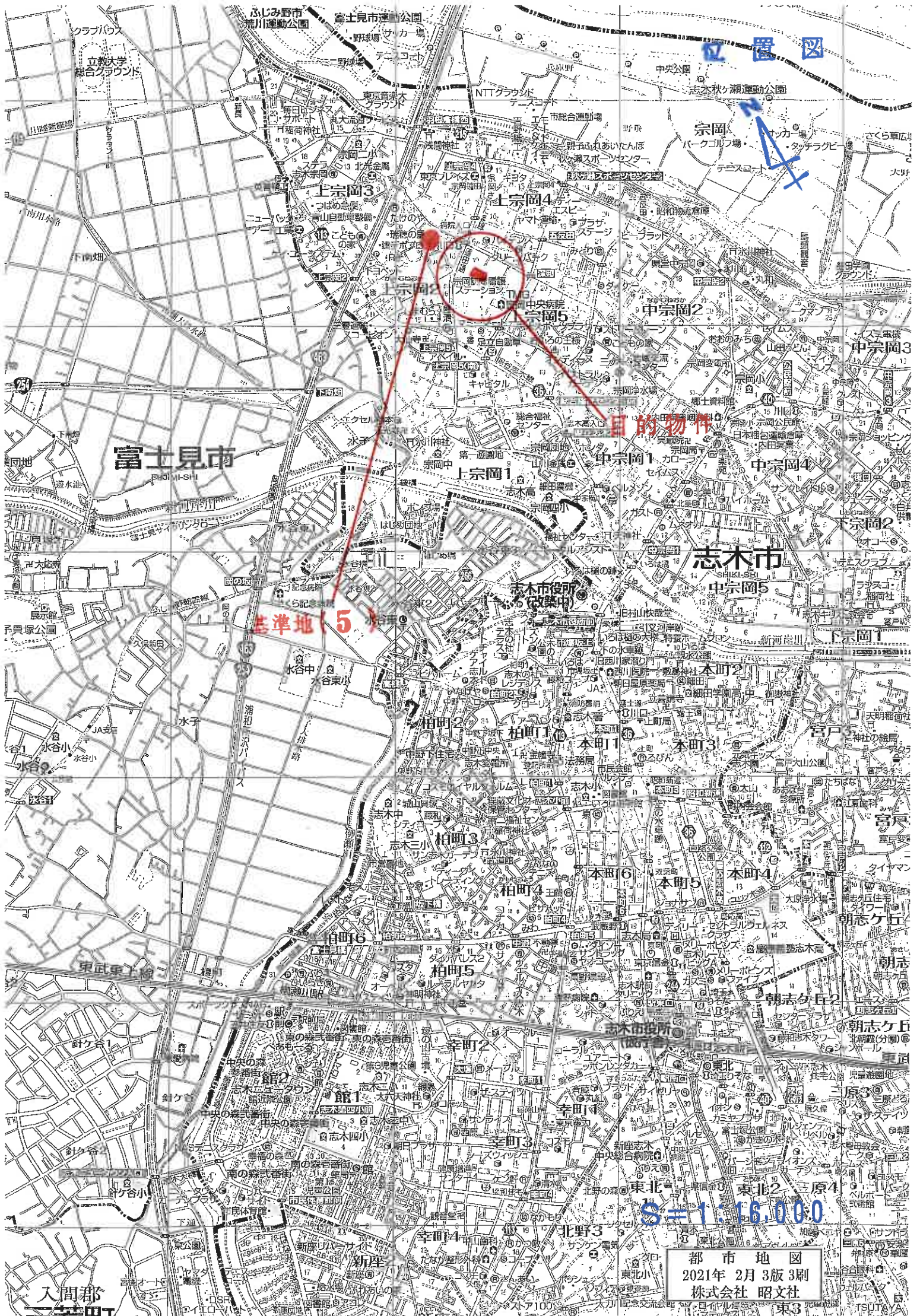
地域の概要：一般住宅と小規模工場が混在する住宅地域

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

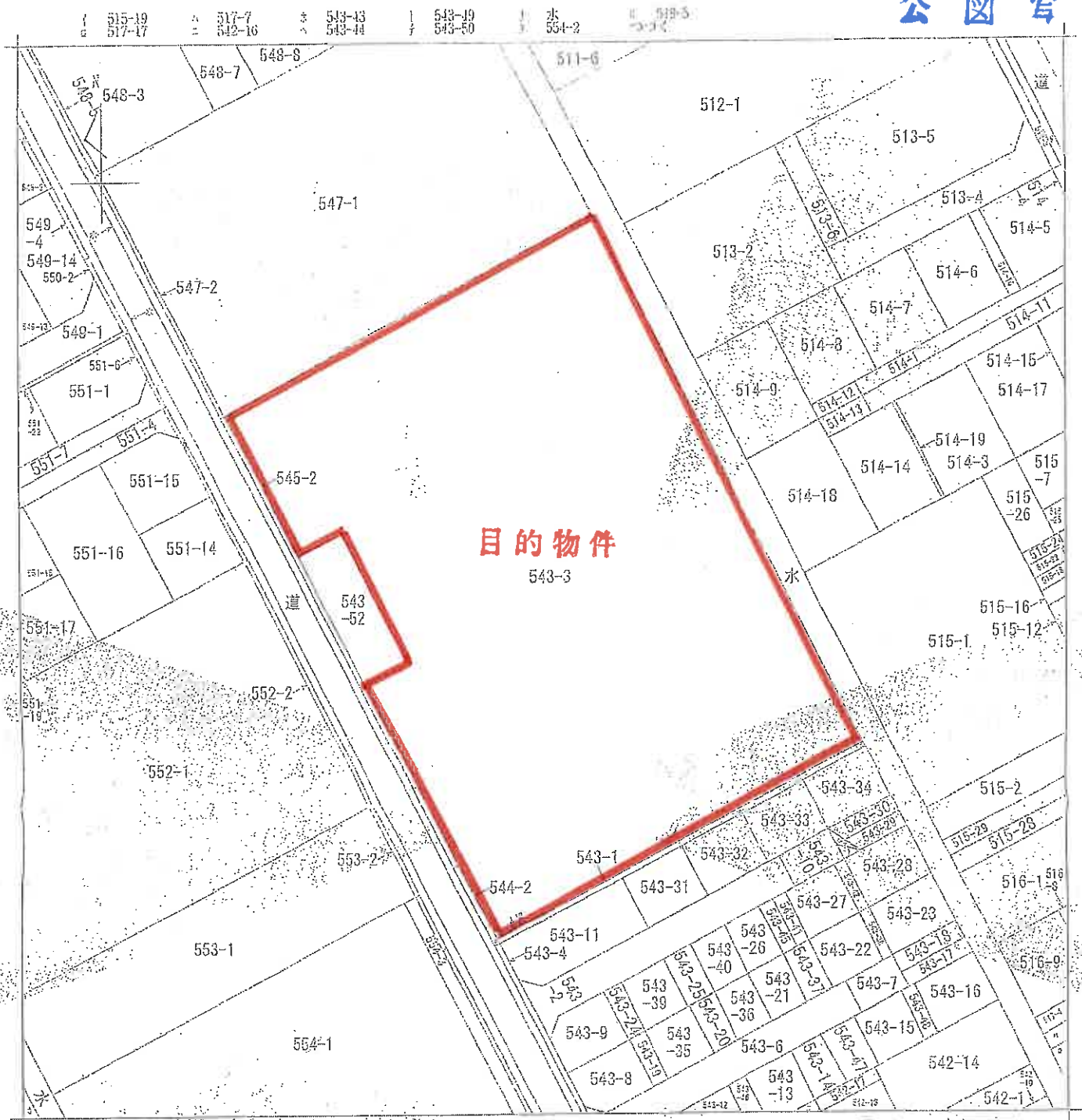
位置図



S=1:16,000

都市地図
2021年2月3版3刷
株式会社 昭文社

東3



(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証明を記載した図面です。

地番区域見出し

上宗岡5丁目

請求部	所在地	志木市上宗岡五丁目			地番	543番3		
出力縮	1/500	縮尺	図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	令和7年1月7日			備考	付年月日(原図)		備考	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。

令和7年1月7日

さいたま地方法律局志木出張所

地図整理番号 出8783

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小コピー

2014年9月1日 14:02:18

これは図面に記載されている内容を正確に示した図面である。
2014年1月7日 さいたま市国土建設局土木出張所 発行

土地所有権図

543-3-52

志木市上栗岡五丁目

土地の所在

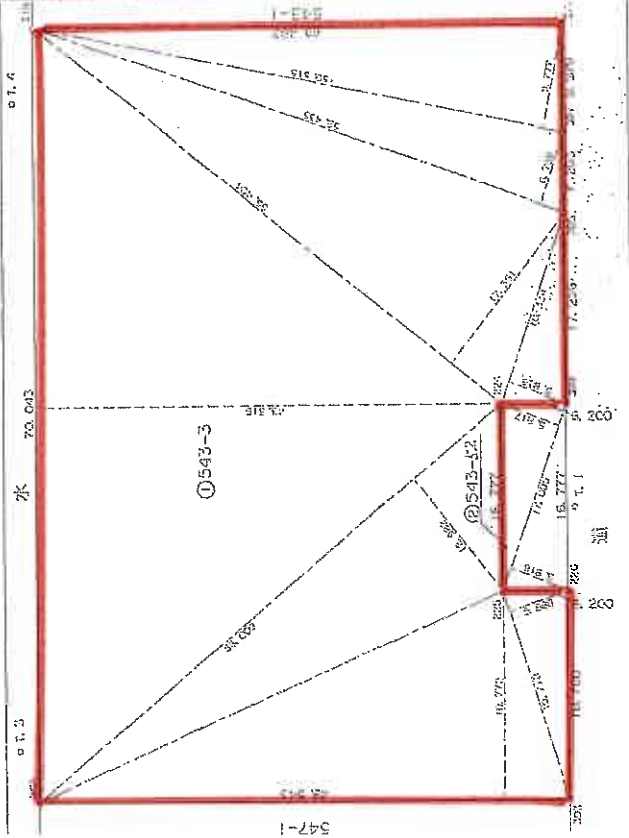
三 求 求 積 表

地 区	面 積	高 さ	容 積	地 積
① 543-3-52	19.778 X	5.989	116.452864	
	49.545 X	18.772	930.021196	
	56.009 X	12.982	727.108858	
	70.043 X	43.319	3034.192717	
	55.408 X	17.351	951.314804	
	18.334 X	5.836	106.997224	
	52.435 X	6.798	355.453130	
	50.515 X	9.777	493.885155	
	面 積	6726.425928	3363.21	
	面 積	3363.2129540	104.019160	
	面 積	3.816	104.037043	
② 543-3-52	17.885 X	5.817	208.036205	
	面 積	104.0281025	104.02	

測 定 点	地 積	容 積	地 積
224	130.359	97.263	コンクリート版
225	144.834	88.781	コンクリート版
226	141.700	82.431	コンクリート版
300	127.225	91.913	コンクリート版
302	182.878	116.723	コンクリート版
303	157.904	73.937	コンクリート版
305	112.338	100.639	版
307	106.124	104.281	コンクリート版
310	122.421	152.095	版 版 版
311	97.515	109.327	コンクリート版
T. 1	134.930	86.592	トラバース版
T. 2	100.000	100.000	トラバース版
T. 3	179.778	120.569	トラバース版
T. 4	129.533	150.159	トラバース版

地 積 一 覧 表

地 区	地 積
① 543-3	3363.21 m ²
② 543-52	104.02 m ²
合 計	3467.23 m ²



作成者

土地区域図士

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成18年7月18日

これは図面に記載されている内容を基とした図面である。
令和7年1月7日 さいたま市地方自治局 さいたま市建設局 さいたま市建設局 さいたま市建設局

登記官

1206383

各階平面図

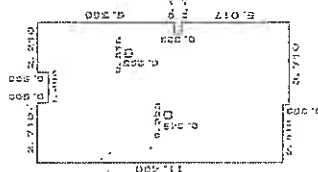
家屋番号
上野町五丁目
543番3の908

建物図面
各階平面図

建物の所在地
さいたま市上野町五丁目543番地3

建物の存する部分の階

建物の名称
SOS



求積表

11.400	×	2.010	=	20.734000
11.700	×	0.700	=	1.179000
11.500	×	1.400	=	15.950000
11.700	×	1.727	=	20.205900
11.017	×	0.403	=	2.423211
0.300	×	0.403	=	0.120900
0.305	×	0.315	=	0.096075
0.345	×	0.323	=	0.111435

合計
72.100001
72.10 m²

水路

543-3

547-1

548-1



548-52

道路



土地所有権者

作成者

縮尺

(平成18年)

申請人

縮尺

750

(千葉県土地改良院 さいたま市)

図面登録番号：M15704

A3をA4に縮小コピー