

## 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<br>令和 7年10月29日 午後 5時00分まで                                                                                     |                                        |
| 開札期日                                                               | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月 5日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日                                                         | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 7年11月19日 午前10時00分<br>さいたま地方裁判所第3民事部 |
| 特別売却<br>実施期間                                                       | 令和 7年11月10日 午前 9時10分から<br>令和 7年11月14日 午後 5時00分まで                                                                            |                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1    | 7,730,000<br>6,184,000 |          | 1,546,000  | 80,897   | 13,134   |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 志木市本町一丁目 2482番地1

建物の名称 アルビオンシティ志木

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 2482番1の107

建物の名称 107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.70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 志木市本町一丁目2482番1

地 目 宅地

地 積 938.14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 1207718307分の31994080



## 物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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 志木市本町一丁目 2482番地1

建物の名称 アルビオンシティ志木

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 2482番1の107

建物の名称 107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.70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 志木市本町一丁目2482番1

地 目 宅地

地 積 938.14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 1207718307分の31994080



令和 7 年(ケ)第 95 号  
令和 7 年 6 月 2 日受理  
令和 7 年 7 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 志木市本町一丁目 2482番地1

建物の名称 アルビオンシティ志木

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 2482番1の107

建物の名称 107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.70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 志木市本町一丁目2482番1

地 目 宅地

地 積 93.8.14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 1207718307分の31994080





|                 |                                                                                                                                                            |                      |  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| 不 動 産 の 表 示     |                                                                                                                                                            | 「物件目録」のとおり           |  |
| 住 居 表 示         |                                                                                                                                                            | 埼玉県志木市本町一丁目6番10-107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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物 □附属建物）<br>□種 類：<br>□構 造：<br>□床面積：                                                                                |                      |  |
| 物件目録にない附属建物     | ■ない<br>□ある { 種 類：<br>構 造：<br>床面積：                                                                                                                          |                      |  |
| 占有者及び占有状況       | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を空家（エアコンと照明器具が設置されている）の状態で占有している<br>□「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<br>管 理 費 13,398円<br>修繕積立金 10,326円<br>CATV使用料 525円<br>円<br>円<br>令和 7年 6月 6日現在<br>□滞納はない<br>■滞納がある 令和7年1月分～7年6月分<br>計145,494円<br>■遅延損害金がある<br>計3,104円 |                      |  |
| 管理費等照会先         | 日本施設管理株式会社                                                                                                                                                 |                      |  |
| 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<br>□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<br>□                                                                                                 |                      |  |
| 敷地権の種類          | ■所有権（符号1 ） □地上権（符号 ） □賃借権（符号 ）<br>□ （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<br>□ある [ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号<br>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<br>□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 本件建物の種類は公簿上店舗から居宅に変更されているが、一棟の建物の1階エントランスから本件建物への出入りはできず、同建物への出入りは公道から玄関へ直接出入りする構造になっている。

また同建物東側（玄関、テラス側）にはシャッター（写真④に示したA部分）及びシャッターのスイッチ（写真に示したB部分）と思料されるものが存在する。

- 2 本件土地に隣接する地番2482番2の目的外土地は、埼玉県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

## 執 行 官 の 意 見

- 本件建物は表札等の表示は無く、各室内にはエアコンと照明器具が設置されているが、その他に動産類は存在せず、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。

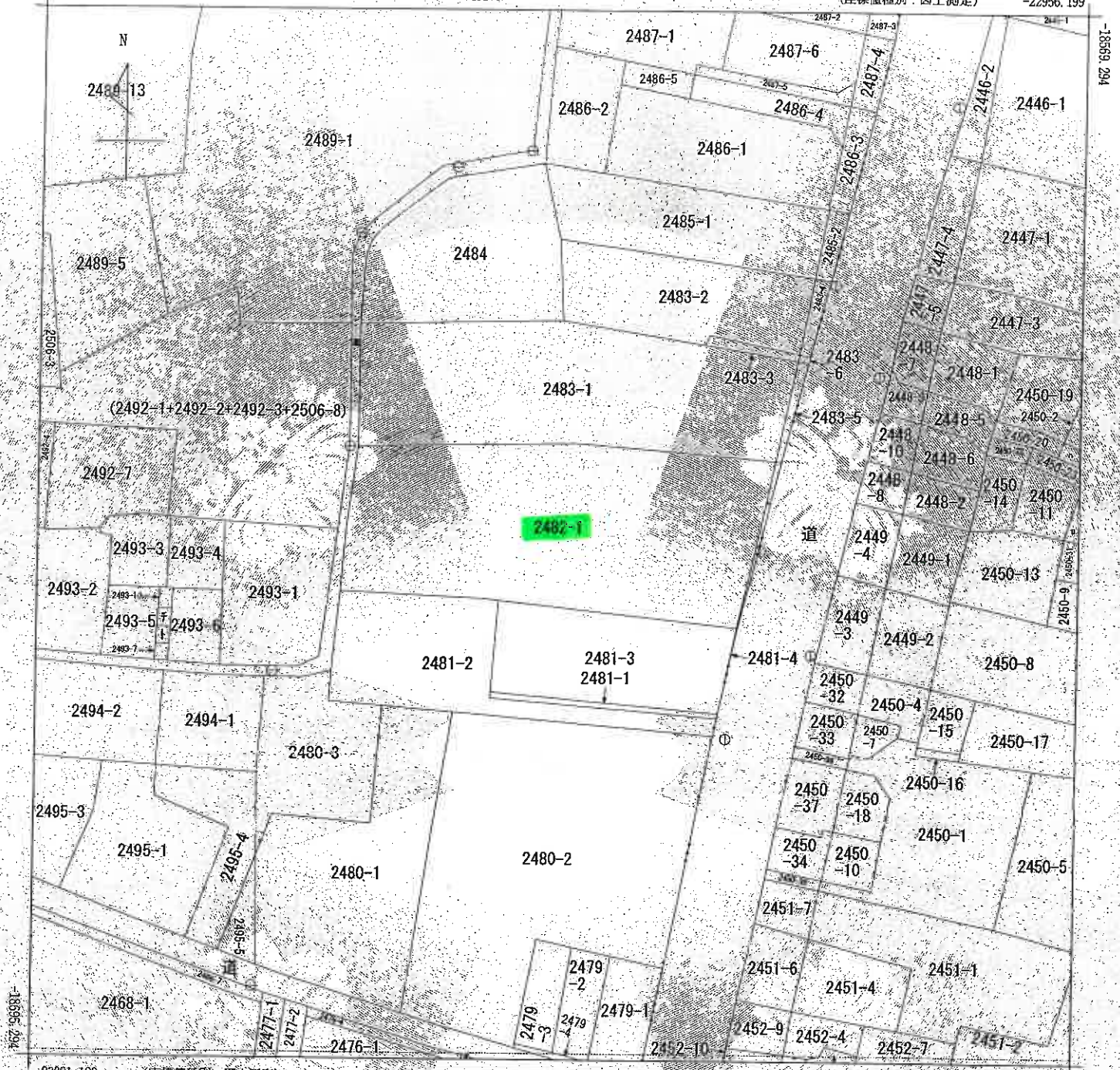
以上

(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6月4日(水)<br>14:35-14:53                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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差入                |
| 7年6月11日(水)<br>10:45-10:55                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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                 |
| 7年6月12日(木)<br>16:50-16:57                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 目的物件所在地     | 不在のため再度現況調査協力依頼文書差入<br>隣家主人から本件建物管理会社を聴取 |
| 7年6月17日(火)<br>15:27-15:35                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 電話, ファクシミリ  | 管理費等照会, 照会書送信                            |
| 7年7月9日(水)<br>13:35-14:15                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 目的物件所在地     | 立入調査, 写真撮影, 評価人同行                        |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                          |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 7月 9日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間調査許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

-22956.199



-23081.199 (座標值種別: 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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

本町  
1丁目

本町  
3丁目

|       |       |          |    |                |                    |    |          |      |    |     |
|-------|-------|----------|----|----------------|--------------------|----|----------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在地   | 志木市本町一丁目 |    |                |                    | 地番 | 2482番1   |      |    |     |
| 出力縮   | 1/500 | 精度区分     | 甲三 | 座標系又は<br>番号は記号 | Ⅸ                  | 分類 | 地図に準ずる図面 |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |          |    |                | 備考<br>付年月日<br>(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4月14日  
広島法務局

地圖整理番号：M04009

登記官

(6枚目)

## A3判をA4判に縮小



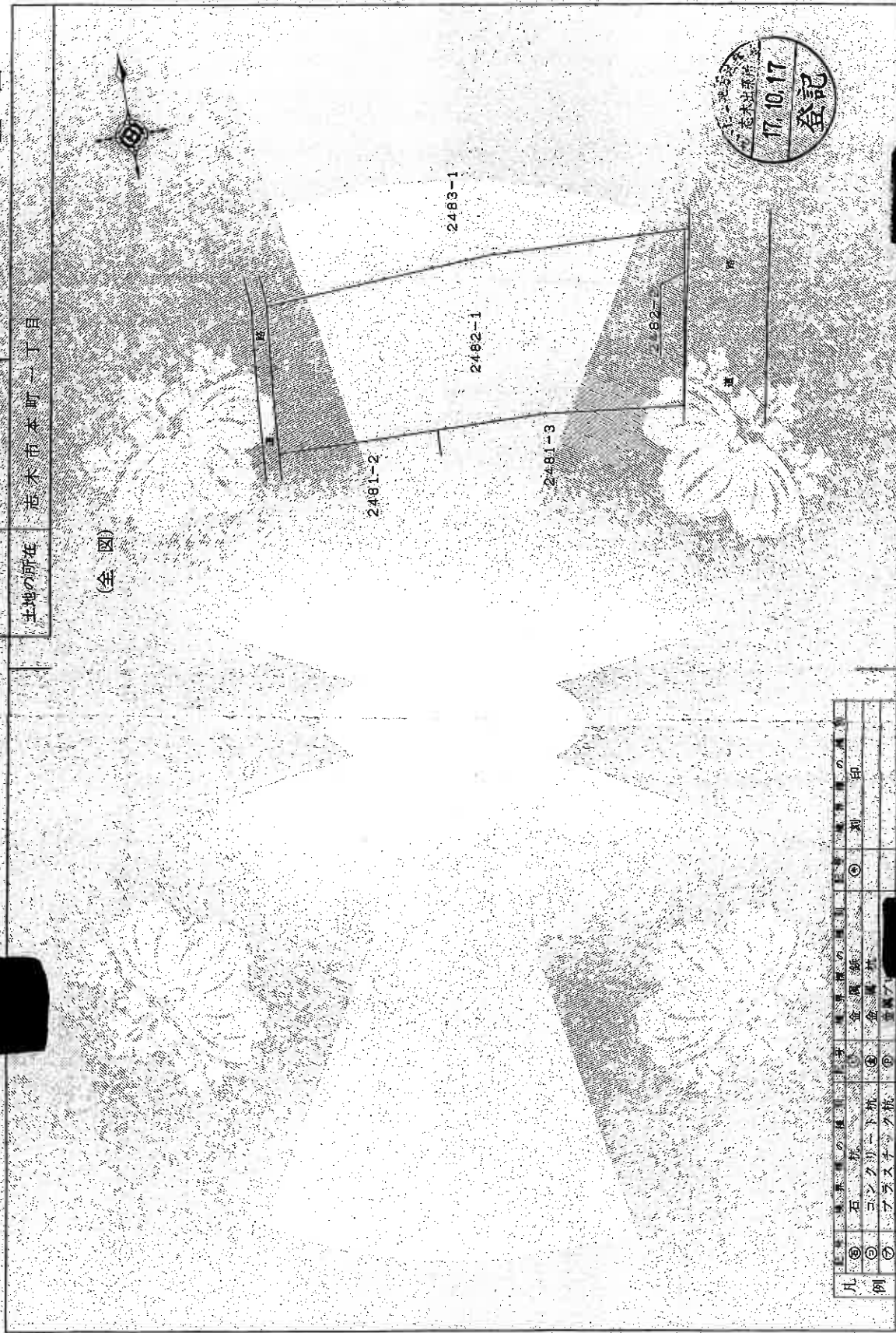
登記年月日：平成17年10月17日

0213522

②2482 地積測量図

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 2482-1-2 |
| 土地の所在 | 志木市本町一丁目 |

(全図)



|    |     |           |           |       |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|----|-----|-----------|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 凡例 | ① 石 | ② コンクリート杭 | ③ プラスチック杭 | ④ 金網鉄 | ⑤ 金網 | ⑥ 金網 | ⑦ 金網 | ⑧ 金網 | ⑨ 金網 | ⑩ 金網 | ⑪ 金網 | ⑫ 金網 | ⑬ 金網 | ⑭ 金網 | ⑮ 金網 | ⑯ 金網 | ⑰ 金網 | ⑱ 金網 | ⑲ 金網 | ⑳ 金網 | ㉑ 金網 | ㉒ 金網 | ㉓ 金網 | ㉔ 金網 | ㉕ 金網 | ㉖ 金網 | ㉗ 金網 | ㉘ 金網 | ㉙ 金網 | ㉚ 金網 | ㉛ 金網 | ㉜ 金網 | ㉝ 金網 | ㉞ 金網 | ㉟ 金網 | ㊱ 金網 | ㊲ 金網 | ㊳ 金網 | ㊴ 金網 | ㊵ 金網 | ㊶ 金網 | ㊷ 金網 | ㊸ 金網 | ㊹ 金網 | ㊺ 金網 | ㊻ 金網 | ㊼ 金網 | ㊽ 金網 | ㊾ 金網 | ㊿ 金網 |
|----|-----|-----------|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|

|     |                               |
|-----|-------------------------------|
| 作製者 | 社団法人<br>土地家屋調査士<br>[Redacted] |
| 申請人 | 代理人<br>[Redacted]             |
| 登記  | 1 / 500                       |

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。  
(ごたま地方務局志木出張所管轄)

令和7年4月14日 広瀬法務局

(7 枚目)

0213523

2872482

地積測量圖

番 2482-1, -2

土地の所在



求 理

|     |        |        |       |           |   |
|-----|--------|--------|-------|-----------|---|
| 地 番 | 2482-2 | 面      | 積     | 面         | 積 |
| 符   |        | 9.621  | 0.071 | 0.683091  |   |
| ②   |        | 20.608 | 0.205 | 4.224640  |   |
| ③   |        | 11.068 | 0.566 | 8.264498  |   |
|     |        |        | 合     | 11.172219 |   |
| 合   |        |        | 面     | 5.5981096 |   |
|     |        |        |       | 5.58      |   |

|        |        |           |             |
|--------|--------|-----------|-------------|
| 943.73 | 2482-1 | 5,563,095 | 938.1438905 |
| 943.73 | 2482-1 | 5,563,095 | 938.1438905 |

批大圖 1/50

放大图 1/50

Q20 609x0.205

220 608x0.205

[illegible]

作製者

由 情 人 被 代 位 者

被代位者

1

250

霜火 / 250

（紙）

一九八〇年九月

## A3判をA4判に縮小

( 8 枚目)

改明品類如

地圖整理番号: M04010

212)

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志木出張所管轄)

令和7年4月14日

廣豐泰務局

登記年月日：平成18年10月11日

1217793 各階平面図

1/18.10.11

建物図面

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 本町一丁目2482番1<br>の107 |
| 建物の所在 | 志木市本町一丁目2482番地1     |

建物の存する部分1階

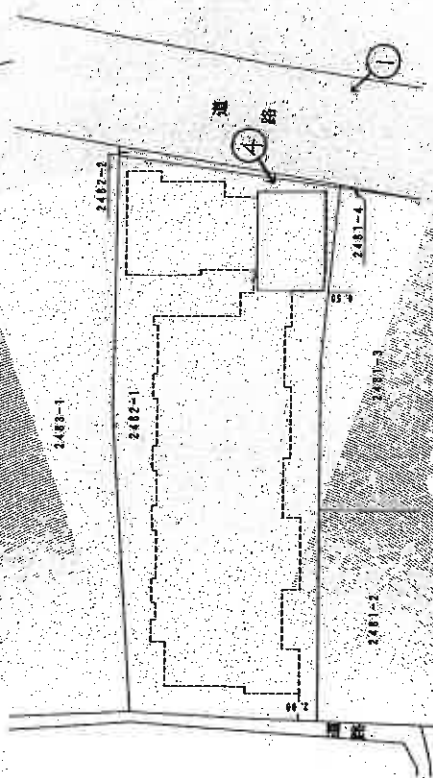
建物の名称 107

(写真位置○)



求積表

|     |                                         |
|-----|-----------------------------------------|
| 1   | (6.250 + 5.086) × 7.4 × 1/2 = 10.571952 |
| 2   | 7.027 × 5.250 = 46.181250               |
| 合計  | 56.753202                               |
| 延面積 | 56.75 m <sup>2</sup>                    |



A3判をA4判に縮小

作成者

土橋家屋調査士

20月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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。

(さいたま市地方事務局長本出張所管理)

令和7年4月14日

広島法務局

登記官

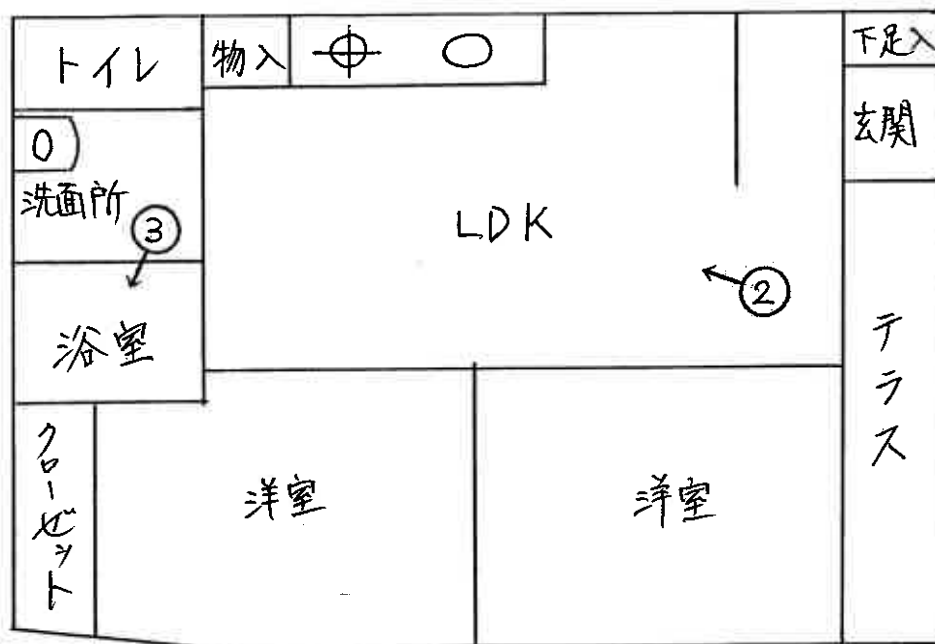
(9 枚目)



# 建物見取図



(写真位置○)





①

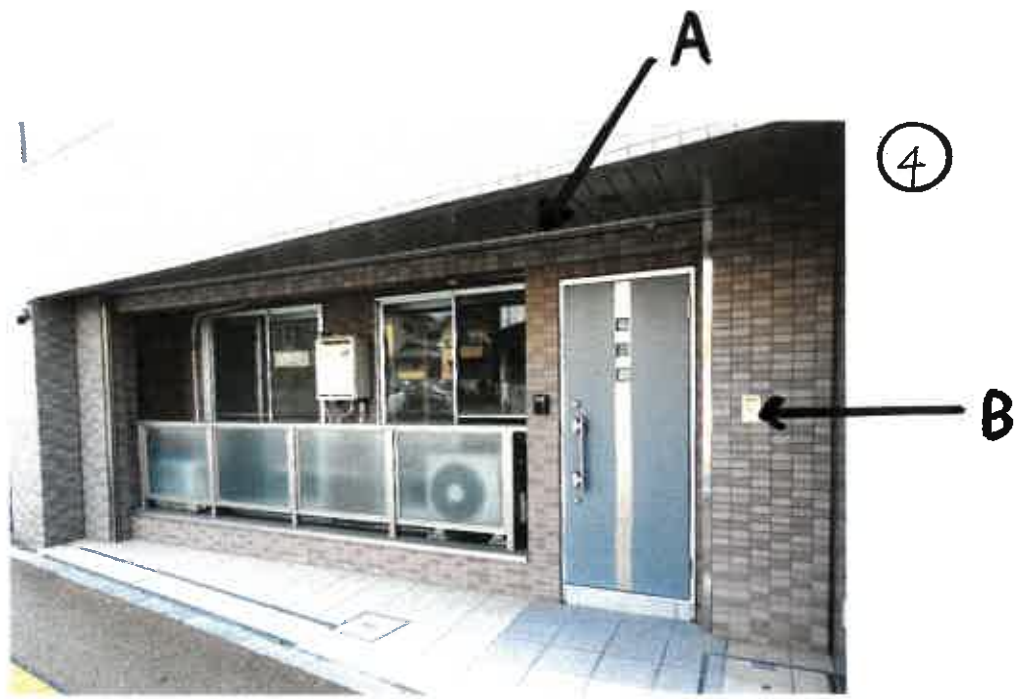


②



③

(11 枚目)



(12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 95 号  
令和 7 年 7 月 9 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 25 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 志木市本町一丁目 2482番地1

建物の名称 アルビオンシティ志木

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町一丁目 2482番1の107

建物の名称 107号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 55.70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 志木市本町一丁目2482番1

地 目 宅地

地 積 938.14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 1207718307分の31994080



## 第1 評価額

| 物件番号 | 評 価 額       |
|------|-------------|
| 物件1  | 金7,730,000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<br>番号 | 所 在 等                                                                                                                                                                                                                                            | 登 記          | 現 況 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1        | <p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在<br/>建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号<br/>建 物 の 名 称<br/>種 類<br/>構 造<br/>床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>所在及び地番<br/>地 目<br/>地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号<br/>敷地権の種類<br/>敷地権の割合</p> | 別紙物件目録記載のとおり |     |
| 物件<br>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1,050m(直線距離)に位置する。                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                   |
| 付 近 の 状 況                                                       | 低層マンション、アパートのほか併用住宅や店舗等も見られる県道沿いの地域である。                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                       | 市街化区域<br>近隣商業地域<br>80%<br>200%<br>なし<br>高度地区(25m) |
| 画 地 条 件 等                                                       | 地 積<br>形 状<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                               | 938.14㎡<br>ほぼ長方形<br>平坦                            |
| 接面道路の状況                                                         | 東約16m舗装県道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面<br>西約0.9m舗装市道(建築基準法外)にほぼ等高接面                                                                                                                                                                                                                                 |                                                   |
| 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<br>ガ ス 配 管 : あり<br>下 水 道 : あり<br><br>※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                                                         | <p>用途地域は前面道路境界から25mを超過した部分については第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%、容積率200%、防火指定なし、高度地区25m)に指定されており、本件土地は両用途地域にまたがる。</p> <p>本件土地は立地適正化計画の居住誘導区域外・都市機能誘導区域外に設定されている。</p> <p>本件土地の地積は残地求積によるものであり、正確な地積を把握するには測量が必要であるが、地図ソフトを使用して概測したところ上記の地積と大幅な相違はないものと思われる。なお、本件土地上建物の建築計画概要書に記載された敷地面積は931.86㎡である。</p> |                                                   |

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| マンション名                   | アルビオンシティ志木                                             |
| 建物の用途                    | 共同住宅 (総戸数23戸)                                          |
| 建築時期及び<br>経済的残存<br>耐用年数等 | 建築年月日（登記記載）：平成18年9月3日新築<br>経過年数：約19年<br>経済的残存耐用年数：約31年 |
| 構造                       | 鉄筋コンクリート造、3階建                                          |
| 仕様                       | 屋根：陸屋根<br>外壁：タイル貼り、その他<br>その他：                         |
| 設備等                      | エレベーター、宅配ロッカー、駐車場、駐輪場、バイク置場、その他                        |
| 建物の品等                    | 使用資材：普通<br>施工：普通                                       |
| 管理の形態等                   | 管理組合：アルビオンシティ志木管理組合<br>管理会社：日本施設管理(株)<br>管理形態：巡回管理     |
| 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： 1階<br>主要開口部の方位： 東向き                                                                                                                                                         |
| 床 面 積                  | 登記とほぼ同じ                                                                                                                                                                         |
| 間 取 り                  | 2LDK      テラスあり                                                                                                                                                                 |
| 仕 様                    | 内 壁： クロス貼り、その他<br>天 井： クロス貼り、その他<br>床： フローリング、その他<br>設 備： 電気、ガス、給排水等<br>その他：<br>※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： 13,398 円（月額）<br>修繕積立金： 10,326 円（月額）<br>滞 納 額：    あり（令和7年6月6日現在）<br>※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<br>利 用 状 況 等 | 所有者が空き家の状態で利用している。                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項                | 目的専有部分は全部事項証明書及び分譲時パンフレットより新築当時は店舗であったものを住戸に転用したものであると思われる。目的専有部分へはエントランスからの出入りはできず、公道に面する玄関から出入りする構造になっている。南西側洋室にはデッドスペースが生じている箇所がある。また、目的専有部分東側にはシャッター及びシャッターのスイッチと思われるものがある。 |

## 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/㎡)<br>ア | 専有面積 (㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格 (円)<br>ア×イ×ウ |
|------------------|---------------|----------|-------------------|
| 330,000          | 55.70         | 0.62     | 11,400,000        |

※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19年、経済的残存耐用年数約31年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)0%

(計算式)  $31 / (19 + 31) \times (1 - 0)$

##### 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<br>価格 (円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 敷地権割合<br>オ                 | 敷地権価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------------|---------------|-----------------|-----------|----------------------------|---------------------------|
| 292,000               | 1.00          | 938.14          | 1.0       | 31,994,080 / 1,207,718,307 | 7,260,000                 |

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 志木5-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 275,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/97 & \div & 292,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、交通接近条件が劣る。

イ 個別格差：対象地はマンション用地としては概ね標準的である。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 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<br>(円)<br>ア | 敷地権価格<br>(円)<br>イ | 価格<br>補正<br>ウ | 個別<br>格差<br>エ | 積算価格<br>(円)<br>(ア+イ) × ウ × エ |
|------------------|-------------------|---------------|---------------|------------------------------|
| 11,400,000       | 7,260,000         | 1.0           | 0.86          | 16,050,000                   |

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南向き中間部屋を標準とし、階層別(1/3階)・位置別(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<br>有効純収益<br>現価の合計       | 正味復帰価格の現価      |                  |                           |                  |                              | 収益価格                        |
|------------------------------|----------------|------------------|---------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                              | 4年目期末<br>有効純収益 | 最 終<br>還元<br>利回り | 3年目期末<br>復帰価格※1           | 複 利<br>現価率<br>※2 | 正味復帰<br>価格現価                 |                             |
| ア                            | イ              | ウ                | イ ÷ ウ × ( 1 - 0.03 )<br>エ | ( 4.9 % )<br>オ   | エ × オ<br>カ                   | ア + カ                       |
| 円<br>1,505,703<br>( 15.5 % ) | 円<br>528,112   | %<br>5.4         | 円<br>9,486,456            | 0.8663           | 円<br>8,218,117<br>( 84.5 % ) | 円<br>9,720,000<br>( 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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663$$

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、本件評価では目的物件は投資目的の取引が中心になるものと考えられることから、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、収益価格を中心に積算価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

|           | 占有減価修正前<br>の試算価格 (円)<br>ア | 占有減価修正<br>イ | 試算価格 (円)<br>ア×イ |
|-----------|---------------------------|-------------|-----------------|
| ① 積 算 価 格 | 16,050,000                | 1.00        | 16,050,000      |
| ② 収 益 価 格 | ——                        |             | 9,720,000       |
| ③調整後の価格   | 11,620,000                |             |                 |

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<br>価格 (円)<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 滞納管理費等<br>相当額の減価<br>エ | その他の控除<br>減価(敷金等)<br>(円) オ | 評価額 (円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|---------------------|-----------------|------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
| 11,620,000          | 1.0             | 0.7              | 0.95                  |                            | 7,730,000            |

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5-1）  
所在：志木市本町1丁目1593番3「本町1-1-11」  
価格：275,000円/㎡  
位置：東武東上線「志木」駅約1,400m（道路距離）  
価格時点：令和6年7月1日  
地積：168㎡  
供給処理施設：ガス・水道・下水  
接面道路：東16.8m県道  
用途指定等：近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）  
地域の概要：店舗、事業所等のほか一般住宅、共同住宅も見られる路線商業地域

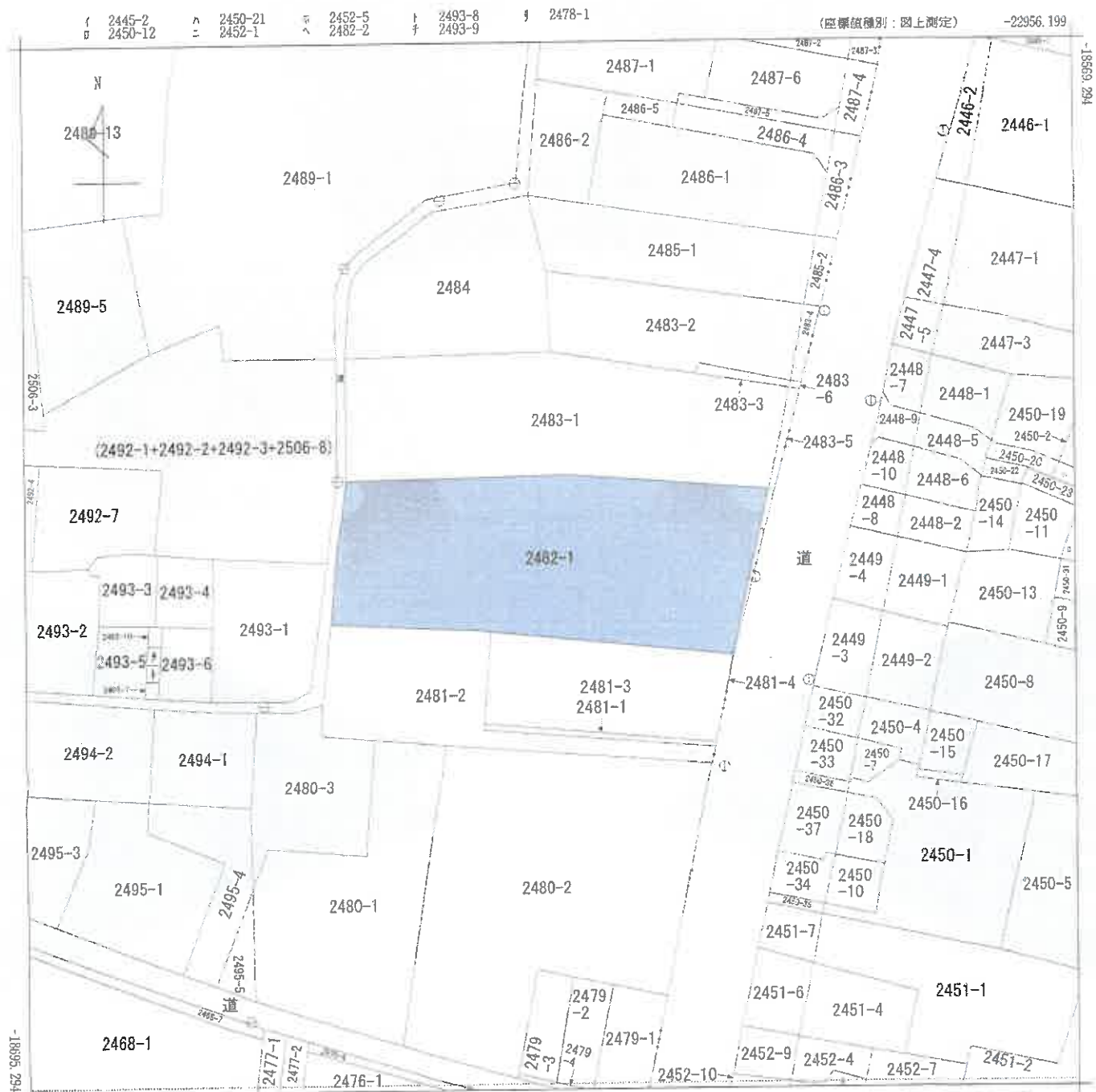
## 第7 附属資料

- 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

## mapple



株式会社マッフル



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(roubokuaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出  
本町  
1丁目  
四  
43

|              |              |         |    |                   |                      |            |          |            |    |     |
|--------------|--------------|---------|----|-------------------|----------------------|------------|----------|------------|----|-----|
| 請 求 部 分      | 所 在 志木市本町一丁目 |         |    |                   |                      | 地 番 2482番1 |          |            |    |     |
| 出 力 縮 尺      | 1/500        | 精 度 区 分 | 甲三 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | Ⅸ                    | 分類         | 地図に準ずる図面 |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |              |         |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |            |          | 補 記<br>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4月14日

広島法務局

地図整理番号: M04009

登記官

(1/1)

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  
(さいたま地方方法務局志木出張所管轄)  
令和7年4月4日 広島法務局





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志木出張所所蔵)

令和7年4月14日 広島法務局

令和7年4月14日

商務印書館

藥品部

地圖整理番号: M04008

1217799

各階平面圖

建 物 図

家屋番号  
本町一丁目2482番1  
の107

建物の所在  
志木市本町一丁目248番地1

建築物の存する部分1階

建物の名称 107

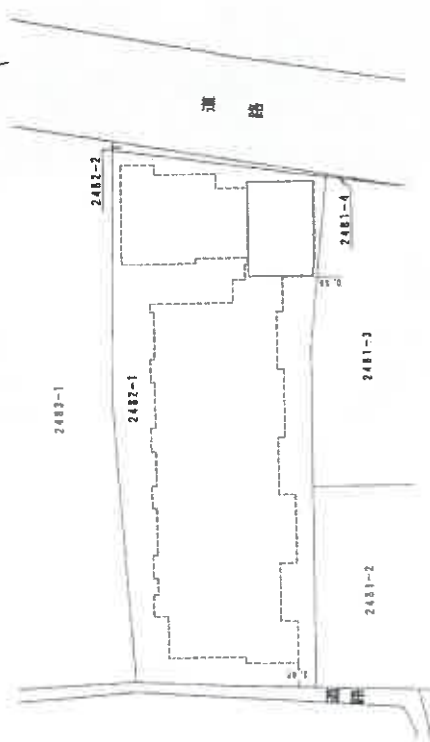


求 讀 發

$$4 \quad (6.250 + 6.086) \times 1.714 \times 1/2 = 10.571052$$

$$5 \quad 7.221 \times 6.250 = 45.131250$$

|     |                      |
|-----|----------------------|
| 合計  | 55.703202            |
| 表面積 | 55.70 m <sup>2</sup> |



者作成

縮尺 1/250

月 日 作成)

人請申

縮尺  $1/500$

A 3をA 4に縮小