

入札制度が変わりました

- 暴力団員等[※]や、役員に暴力団員等[※]がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等[※]から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「□自己の計算において…ありません」の□のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)
にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 1月 21日から 令和 8年 1月 28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月 18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 2月 9日 午前 9時10分から 令和 8年 2月 13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 1月 6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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	6,940,000 5,552,000		1,388,000	67,213	15,594
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字大久保領家字西角 339番地2

建物の名称 メイツ浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字大久保領家 339番2の105

建物の名称 105

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 74.15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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角339番2

地 目 宅地

地 積 1998.82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 36万9485分の7774



物件明細書

令和 7年11月12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】

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。ただし、本件請求債権はその一部である。

《 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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角 339番地2

建物の名称 メイツ浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字大久保領家 339番2の105

建物の名称 105

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 74.15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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角339番2

地 目 宅地

地 積 1998.82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 36万9485分の7774



令和7年(又)第58号
令和7年9月11日受理
令和7年10月6日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角 339番地2

建物の名称 メイツ浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字大久保領家 339番2の105

建物の名称 105

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 74.15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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角339番2

地 目 宅地

地 積 1998.82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 36万9485分の7774



不動産の表示	「物件目録」のとおり											
住居表示	(住居表示未実施)											
建物	物件1											
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：											
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>種類： <input type="checkbox"/>構造： <input type="checkbox"/>床面積： 											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり											
管理費等の状況	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%; border-right: 1px dashed black;">管理費 13,600円</td> <td>令和7年8月26日現在</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px dashed black;">修繕積立金 11,890円</td> <td><input type="checkbox"/>滞納はない</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px dashed black;">専用庭使用料 500円</td> <td><input checked="" type="checkbox"/>滞納がある R4年10月～R7年9月分</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px dashed black;">運営協力金 3,000円</td> <td style="text-align: right;">計1,047,600円</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px dashed black;">口座振替手数料 110円</td> <td><input type="checkbox"/>不明</td> </tr> </table>		管理費 13,600円	令和7年8月26日現在	修繕積立金 11,890円	<input type="checkbox"/> 滞納はない	専用庭使用料 500円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年10月～R7年9月分	運営協力金 3,000円	計1,047,600円	口座振替手数料 110円	<input type="checkbox"/> 不明
管理費 13,600円	令和7年8月26日現在											
修繕積立金 11,890円	<input type="checkbox"/> 滞納はない											
専用庭使用料 500円	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある R4年10月～R7年9月分											
運営協力金 3,000円	計1,047,600円											
口座振替手数料 110円	<input type="checkbox"/> 不明											
管理費等照会先	名鉄コミュニティライフ株式会社											
その他の事項	管理会社によると、①上記管理費等滞納金に対する遅延損害金として274,863円が発生している、②令和7年9月22日より排水管更新工事を行っている、とのことである。											
敷地権	符号1											
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)											
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり											
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号)											
その他の事項	敷地に接する地番339-5、339-3、340-2の各土地は、順に浦和市、内務省、内務省所有名義の公衆用道路となっている(登記上地目は順に公衆用道路、国有地、国有地)。											
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日											
敷地権以外の土地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)											
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり											

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 登記情報等によると、目的物件は、平成28年12月4日に前所有者Aの死亡により本件債務者が相続により所有権を取得したものである。目的物件とは別の場所に住所のある本件債務者に照会書を郵送したが回答はなく、目的物件のドアポスト連絡文書を投函したが、何ら連絡がなかったために解錠により立入り調査を実施した。
集合郵便受け居住者名等の表示はなく中にはチラシのほかには管理会社がAに宛てた請求書の封筒が数通、任意売却を勧誘する不動産会社からの郵便物が数通存在したが、これら以外に宛名のある郵便物は見当たらなかった。玄関前の表札にはAの姓が表示されていたが、ドアポストには当職が投函した連絡文書2通が刺さったままになっており最近の出入りがないことがうかがわれた。建物内には一通りの家具等が存在しており、玄関近くの両洋室の床には物が散在していた。リビング・ダイニングにはA宛の平成28年頃のガス会社からの通知書十数枚が輪ゴムでまとめられおり、玄関には電力会社（平成29年4月分）及びガス会社（令和元年6月分）からの通知文書が存在した（いずれもほぼ基本料金だけのもの）。また部屋内に掲示されていたカレンダーは平成28年11月のものであった。そのほかA宛ての年賀状等が存在したが、同人以外の者の占有をうかがわせる文書等は見当たらなかった。
これらの状況から相続発生日頃まで目的物件にはAが居住していたことがうかがわれ、その後に居住していた者はおらず相続人である本件債務者が管理占有しているものと認めた。

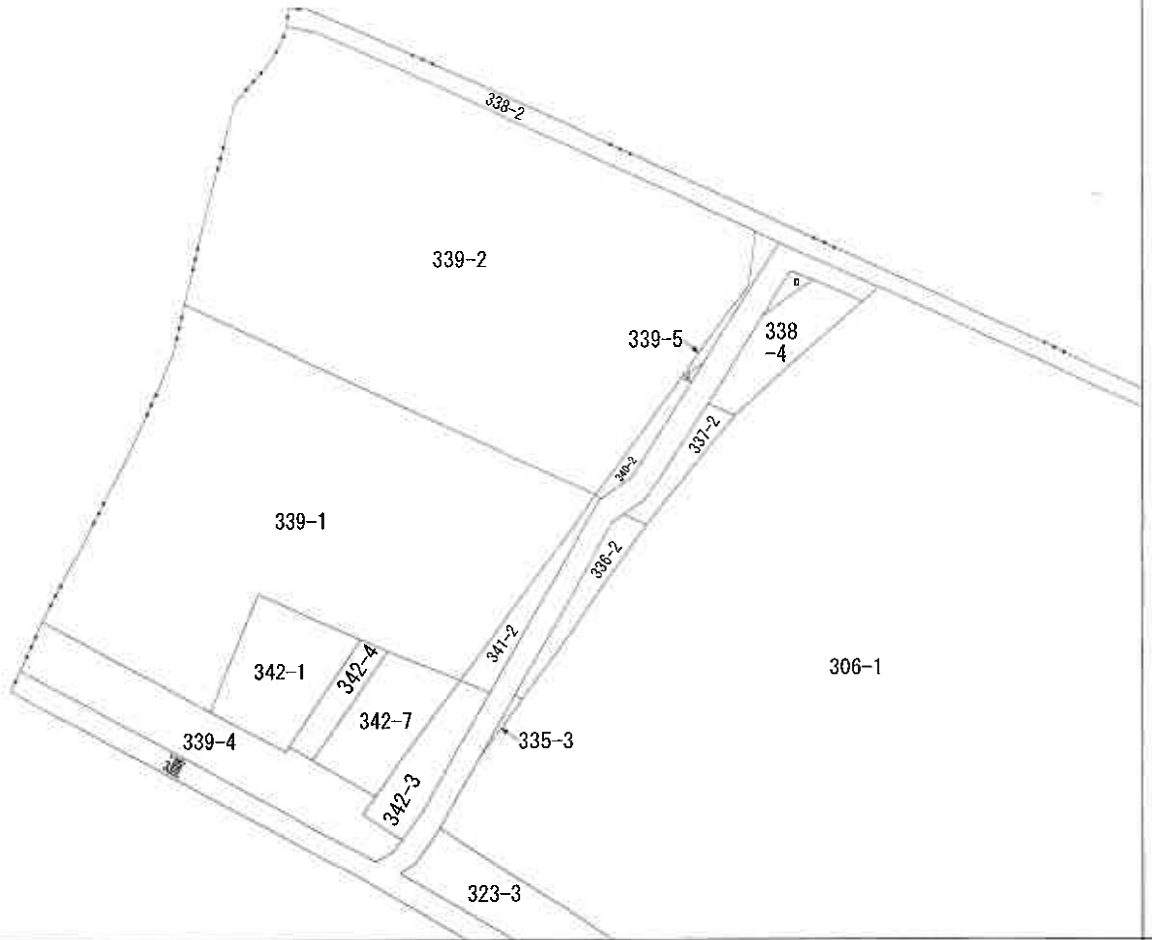
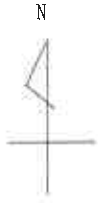
以上

(調査経過用)

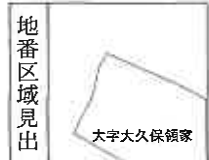
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年9月11日(木) 16:55-17:00	執務室	債務者に占有状況照会書郵送(回答なし)
令和7年9月11日(木) 18:00-18:05	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年9月12日(金) 17:15-17:20	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和7年9月17日(水) 15:45-15:50	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年9月25日(木) 12:55-13:30	物件所在地	立会人立会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年10月6日(月) 8:30-8:35	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年9月25日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)



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



請求部分	所在	さいたま市桜区大字久保領家字西角			地番	339番2				
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年3月20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4月14日
さいたま市地方務局
登記官

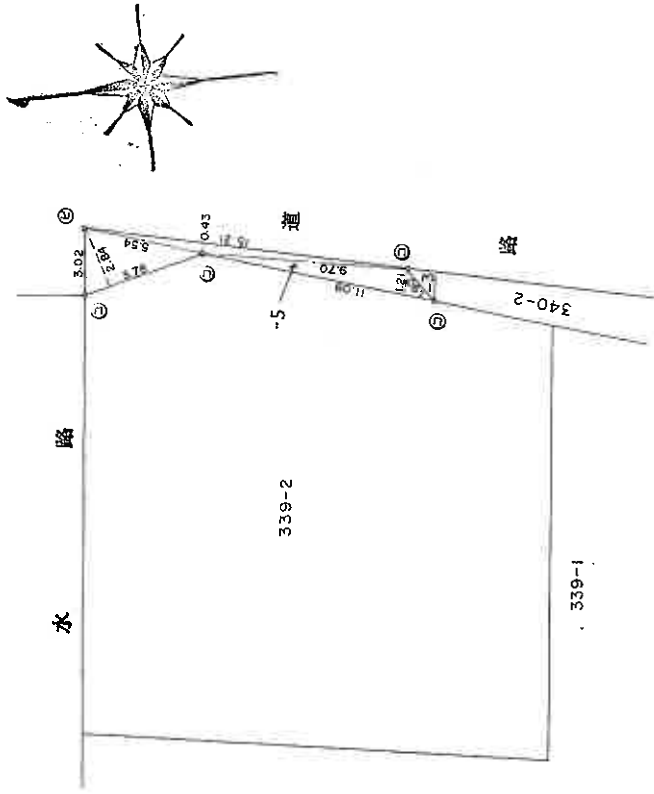
登記年月日：昭和56年11月16日

302829

556.11.16
地積測量図

地番 339-2, 339-5

土地の所在
さいたま市保領家字西角



339-5
5.78 x 2.84 x 1/2 = 8.2076
16.21 x 0.43 x 1/2 = 3.2701
11.09 = 1.21 x 1/2 = 6.7094
18.1871 18.18 M ²
339-2
472.72 - 18.18 = 454.54 454.54 M ²

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石	コンクリート杭	⑦	プラスチック杭
②	金属釘	金属杭	⑧	金属杭
③	金属釘	金属釘	⑨	金属釘
④	金属釘	金属釘	⑩	金属釘
⑤	金属釘	金属釘	⑪	金属釘
⑥	金属釘	金属釘	⑫	金属釘

1/250

申請人

昭和56年7月17日(作製)

作製者

A3判をA4判に縮小

請求番号：54-2

(6枚目)

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4月16日 さいたま地方裁判所

登記官

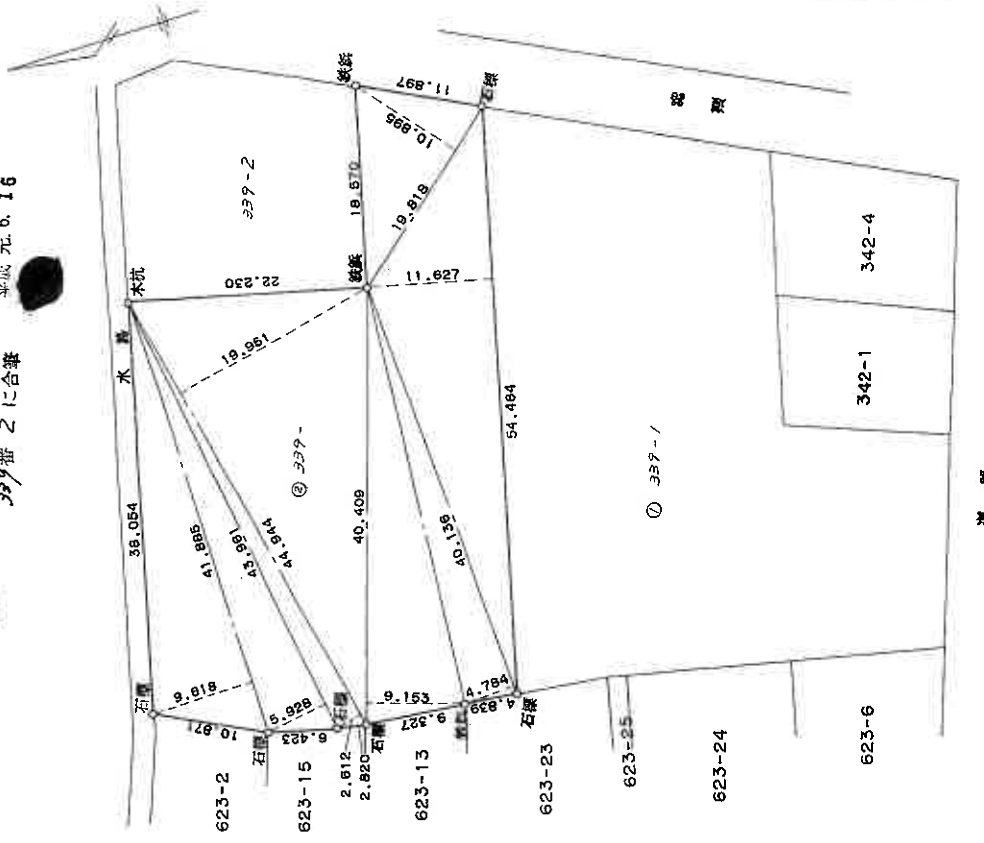
登記年月日：昭和62年6月29日

302830

新 339-2 562629
339-1
地積測量図

地番 339-6-339-1
土地の所在 さいたま市 横区
平成元.6.16

339番 2 に合筆



求積表

② 339-	41.885 X	9.618	=	402.8499	
	43.961 X	5.928	=	260.6008	
	44.944 X (2.612+19.951)		=	1014.0714	
	40.409 X	9.153	=	369.8835	
	40.136 X	4.784	=	192.0106	
	54.464 X	11.627	=	633.2529	
	19.818 X	10.895	=	215.9171	
				3088.5662 ㎡ = 1544.2831㎡	
① 339-1	2911.98	-	1544.2831	=	1367.6969㎡

作製者	土地家屋調査士
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

昭和62年6月13日(作製)

(東京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。
令和7年4月16日 さいたま地方方法務局 登記官

(7枚目)

請求番号：54-1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成1年11月22日

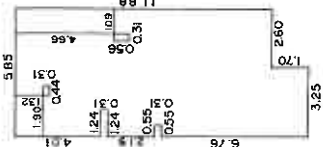
044473

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 大久保領家 339-2-105

建物の所在 大久保領家字西角339番地2
メイソン浦和



床面積計算表

5.85	x	4.01	=	23.4585
4.61	x	0.31	=	1.4291
5.85	x	2.19	=	12.8115
5.30	x	0.31	=	1.6430
5.85	x	5.06	=	29.6010
3.25	x	1.70	=	5.5250
(-) 0.44	x	0.31	=	(-) 0.1364
(-) 0.31	x	0.56	=	(-) 0.1736
計				74.581
床面積				74.581㎡



(日測連12)

作製者 土地調査士 家屋

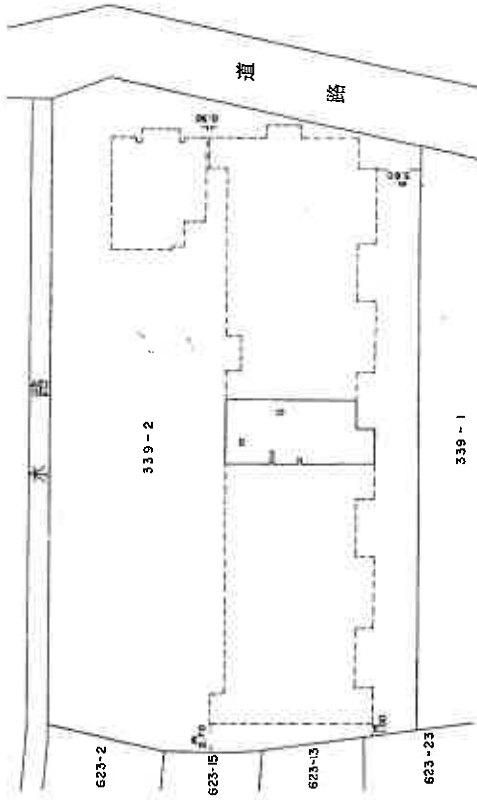
縮尺 1/250
元年10月10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置

建物の存する部分 1階



(長瀬納)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日 さいたま市方法務局

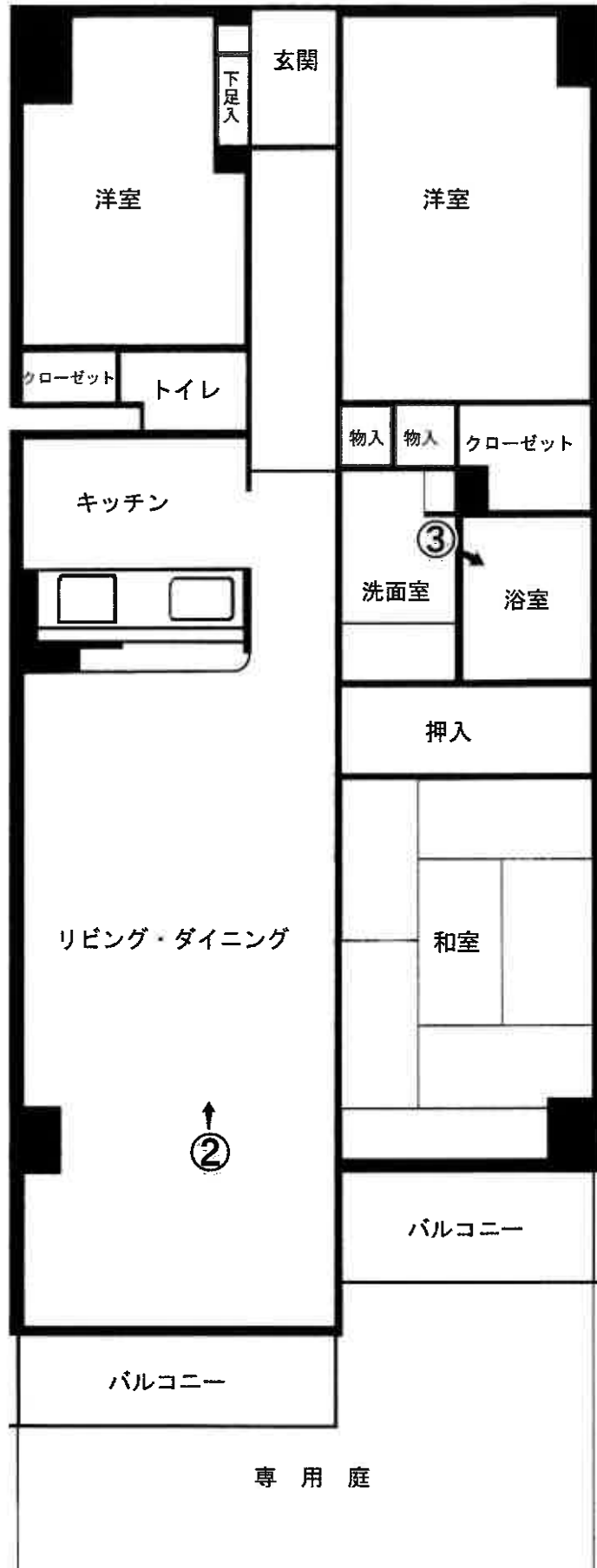
登記簿

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：37-10

建物見取図 (写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和7年(ヌ)第58号
令和7年9月25日 現地調査
令和7年10月8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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角 339番地2

建物の名称 メイツ浦和

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字大久保領家 339番2の105

建物の名称 105

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 74.15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 さいたま市桜区大字大久保領家字西角339番2

地 目 宅地

地 積 1998.82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 36万9485分の7774



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 6,940,000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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 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 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>別紙物件目録記載のとおり</p>	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位置・交通	JR埼京線「与野本町」駅の南西方約2,300m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅、アパートが多い中、中高層マンションも見られる地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% 準防火地域 高度地区(15m)
画地条件等	地形 地勢 その他	1,998.82㎡ ほぼ長方形 平坦
接面道路の状況	東約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路)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 ガス配管：あり 下水道：あり ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	高度地区が指定された時点は平成25年8月1日である。 工場跡地に建設されたマンションである可能性があるが、汚染リスクは不明である。 本件土地の北側は幅約1.8mの開渠水路である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メイツ浦和
建物の用途	共同住宅 (総戸数48戸)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成1年10月12日新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 約14年
構造	鉄筋コンクリート造、7階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : 吹付けタイル、その他 その他 :
設備等	エレベーター、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 施工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : メイツ浦和管理組合 管理会社 : 名鉄コミュニティライフ(株) 管理形態 : 日勤管理
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 主要開口部の方位：南西向き
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3LDK バルコニー、専用庭あり
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、合板、その他 床：フローリング、畳、カーペット、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他： ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費：13,600円（月額） 修繕積立金：11,890円（月額） 滞 納 額：あり（令和7年8月26日現在） ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、本件評価では積算価格に加え、賃貸借を想定することにより収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を求める。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	74.15	0.28	6,850,000

※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36年、経済的残存耐用年数約14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) $14 / (36 + 14) \times (1 - 0)$

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 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
127,000	1.00	1,998.82	1.0	7,774 / 369,485	5,340,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま桜-8

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 138,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/105 & \times & \approx 127,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

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 (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
6,850,000	5,340,000	1.0	0.94	11,460,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：5階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(1/7階)・位置別(南西向き中間部屋)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もので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
ア	イ	ウ	イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	(6.6%)	エ × オ	ア + カ
円 1,145,077 (18.2%)	円 457,420	% 7.1	円 6,249,259	円 0.8255	円 5,158,763 (81.8%)	円 6,300,000 (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

$$1 \div (1 + 6.6\%)^3 = 0.8255$$

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、本件評価では積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積算価格	11,460,000	1.00	11,460,000
② 収益価格	——		6,300,000
③調整後の価格	10,430,000		

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
10,430,000	1.0	0.7	0.95		6,940,000

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（本競売手続きの請求債権を除く）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

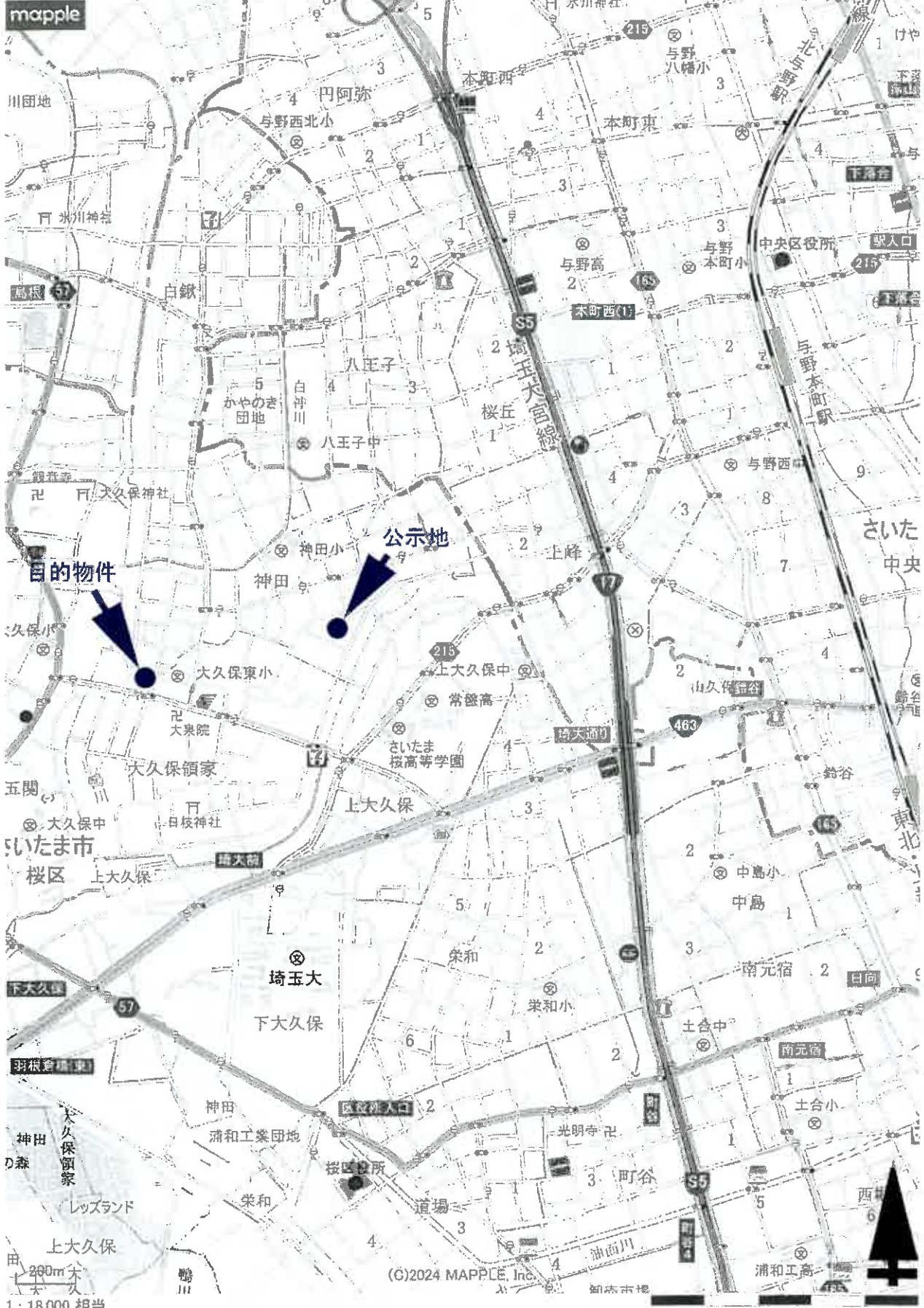
第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま桜-8）
所 在：さいたま市桜区大字神田字作田148番3
価 格：138,000円/㎡
位 置：JR埼京線「与野本町」駅約2,200m(道路距離)
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：100㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接 面 道 路：南西4.2m市道
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

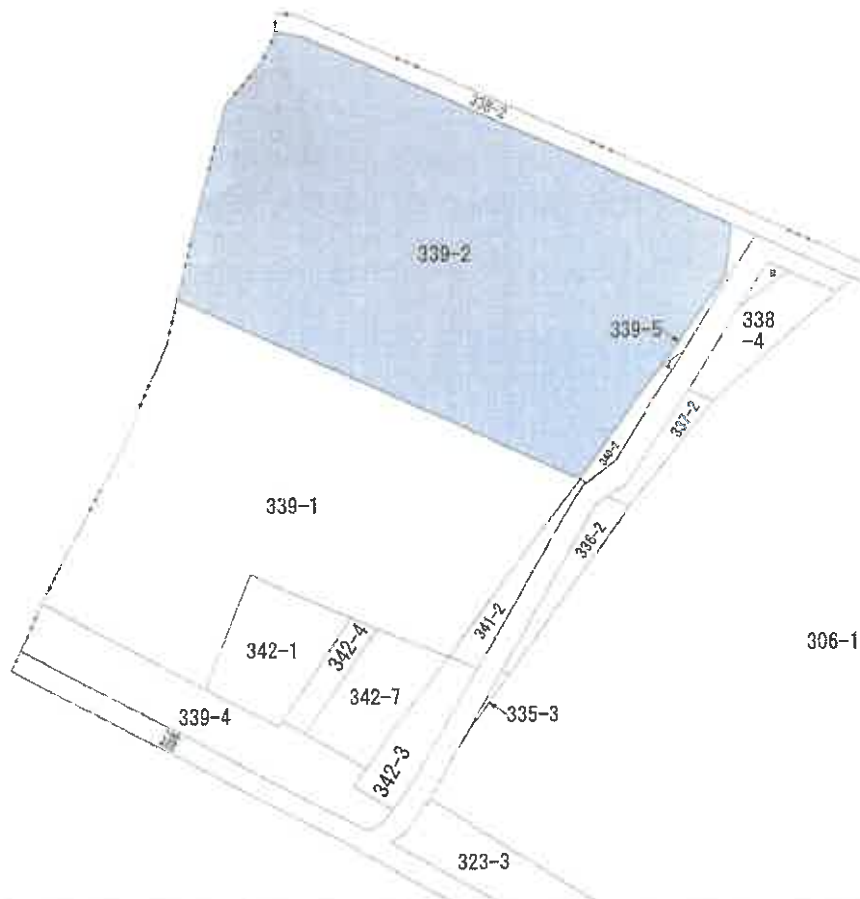
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市桜区上大久保 付近



地図上の1センチは約180メートル
印刷中心は 東経 139度36分50秒 北緯 35度52分19秒
スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル

339-3
338-3



(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概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市桜区大字大久保領家字西角		地番	339番2			
出力縮	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	昭和48年3月20日		備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月14日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：37-9
(1/1)



A3をA4に縮小

登記年月日：昭和56年11月16日

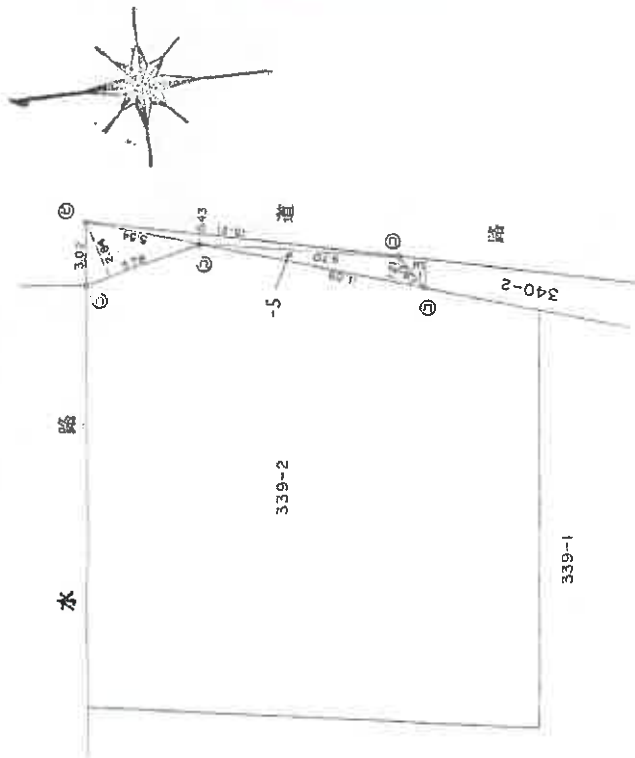
302829

地番 339-2, 339-5

土地の所在

埼玉県 浦和市大字久保領家字西角

556.11.16 地積測量



339-5	5.78 x 2.84 x 1/2	= 6.2076
	15.21 x 0.43 x 1/2	= 3.2701
	11.09 x 1.21 x 1/2	= 6.7084
	計	16.1871 18.18 M ²
339-2	472.72	18.18 = 494.54 M ²

凡例

作成者

昭和56年7月17日(作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月16日 さいたま地方事務局

登記官

登記年月日：昭和62年6月29日

302830

新 339-2 362629
339-1 X
地積測量図

地番 339-6-339-1 X

土地の所在
市 区 丁目 番 号
新 339-2 362629

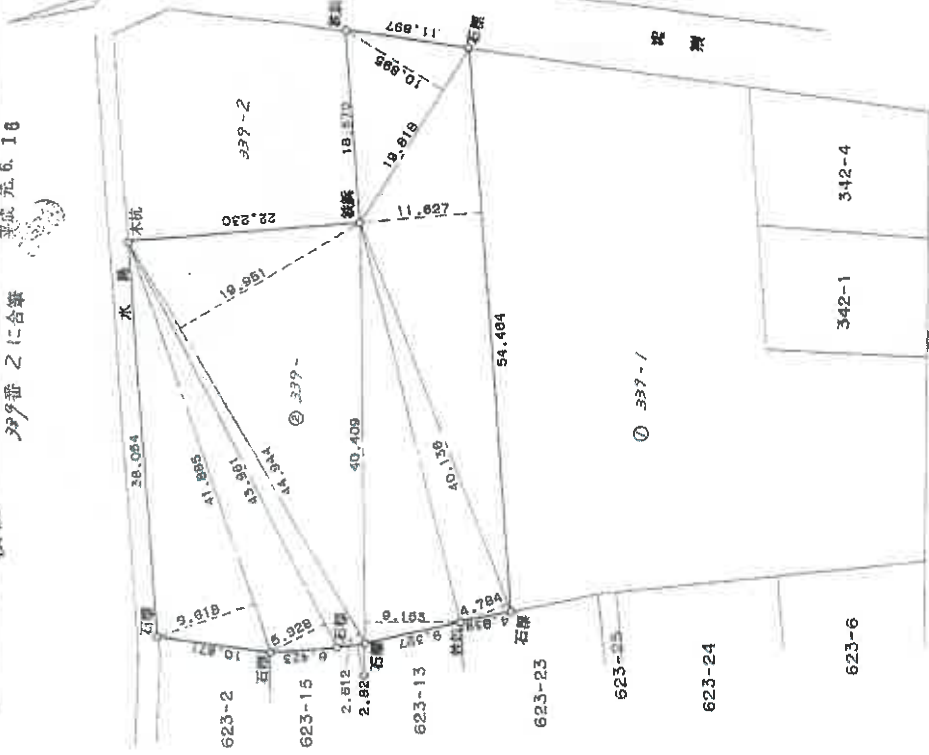
平成五.6.18
339番 2 に合筆

◎ 339- 求積表

41.885 X	9.618 =	402.8499
43.861 X	5.928 =	260.6008
44.944 X (2.612+19.951)	=	1014.0714
40.409 X	9.153 =	369.8635
40.136 X	4.784 =	192.0108
54.464 X	11.627 =	633.2529
19.818 X	10.895 =	218.9171
		3088.5662 坪 = 1544.2831㎡

◎ 339-1

2911.98	=	1544.2831 =	1367.6968㎡
---------	---	-------------	------------



作製者

土地測量調査

申請人

62年 6 月 23 日作製

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。
令和7年4月16日 さいたま市地方法務局 登記官

登記官

請求番号：54-1

A3をA4に縮小

登記年月日：平成1年11月22日

044473

各階平面図

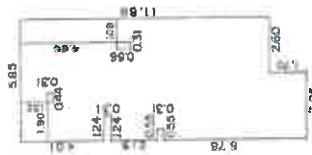
家屋番号
さいたま市
建設局

大久保領家
339-2-1
105

建築物の所在
さいたま市大久保領家字西角339番地2
メイイツシ

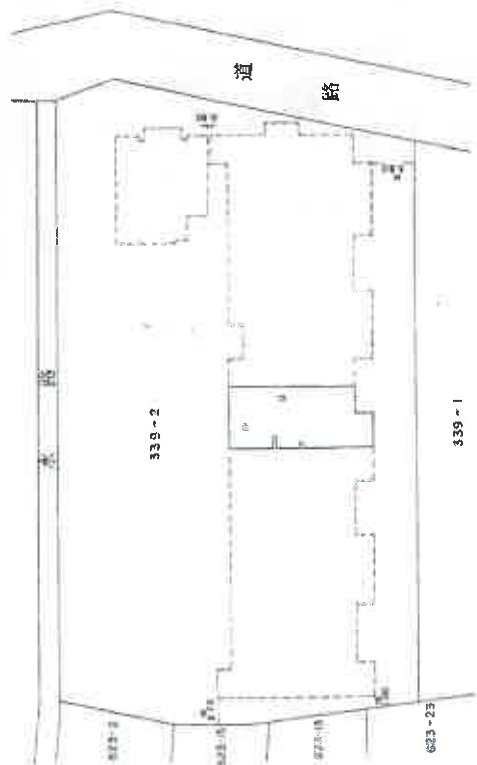
建築物各階平面図

(尺貫制)



床面積計算表

5.85	x	4.01	=	23.4585
4.61	x	0.31	=	1.4291
5.85	x	2.19	=	12.8115
5.30	x	0.31	=	1.6430
5.85	x	5.06	=	29.5010
3.25	x	1.70	=	5.5250
(-)0.44	x	0.31	=	(-)0.1364
(-)0.31	x	0.56	=	(-)0.1736
計				74.1581
床面積				74.15㎡



建築物の存する部分 1階



(日製単位)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月14日
さいたま市方法務局

登記官

請求番号：37-10

A3をA4に縮小