

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。

令和 7 年（ケ）第 5 2 号

注 意

本件は物件 1、2 と物件 3～7 を分けて売却しています。

このファイルの対象物件は、物件 3～7 です。

さいたま地方裁判所第 3 民事部不動産執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10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 8年 2月25日から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月16日 午前 9時10分から 令和 8年 3月19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 2月10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）
3～7	2,170,000 1,736,000	一括	434,000	38,603	10,238
3	930,000				
4	50,000				
5	10,000				
6	1,160,000				
7	20,000				
		</			



物 件 目 録

3 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番2
 地 目 宅地
 地 積 7371.98平方メートル
 共有者 A 持分137分の1

4 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番12
 地 目 宅地
 地 積 385.83平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 共有者 A 持分137分の1

5 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 486.00平方メートル
 2階 486.00平方メートル
 3階 486.00平方メートル
 4階 486.00平方メートル
 5階 486.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6番の2の1
 建物の名称 A号棟101

物 件 目 録

種 類 管理人室
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 1階部分 52.44平方メートル
 共有者 A 持分137分の1

6 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 486.00平方メートル
 2階 486.00平方メートル
 3階 486.00平方メートル
 4階 486.00平方メートル
 5階 486.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6番の2の39
 建物の名称 A号棟507
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造1階建
 床 面 積 5階部分 52.44平方メートル
 所有者 A

7 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2

家屋 番号 6番2の139
 種 類 集会所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 145.40平方メートル

共有者 A 持分137分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

駐車場として使用されている。

【物件番号5】

管理人室として使用されている。

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

集会所として使用されている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号5, 7】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号6】

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

3 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
地 番 6 番 2
地 目 宅地
地 積 7371.98 平方メートル
共有者 A 持分 137 分の 1

4 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
地 番 6 番 12
地 目 宅地
地 積 385.83 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
共有者 A 持分 137 分の 1

5 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
床 面 積 1 階 486.00 平方メートル
2 階 486.00 平方メートル
3 階 486.00 平方メートル
4 階 486.00 平方メートル
5 階 486.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6 番の 2 の 1
建物の名称 A 号棟 101

物 件 目 録

種 類 管理人室
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 52.44 平方メートル
 共有者 A 持分 137 分の 1

6 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 486.00 平方メートル
 2 階 486.00 平方メートル
 3 階 486.00 平方メートル
 4 階 486.00 平方メートル
 5 階 486.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6 番の 2 の 39
 建物の名称 A 号棟 507
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 52.44 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2

家屋 番号 6 番 2 の 139
 種 類 集会所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 145.40平方メートル

共有者 A 持分137分の1

令和7年(ケ)第 52号
令和7年 4月10日受理
令和7年 6月23日提出

現況調査報告書

(物件3～7)

さいたま地方裁判所

執行官 関 田 暁 彦

(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

3 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 7371.98 平方メートル
 共有者 A 持分 137 分の 1

4 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6 番 12
 地 目 宅地
 地 積 385.83 平方メートル
 共有者 A 持分 137 分の 1

5 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 486.00 平方メートル
 2 階 486.00 平方メートル
 3 階 486.00 平方メートル
 4 階 486.00 平方メートル
 5 階 486.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6 番の 2 の 1
 建物の名称 A 号棟 101
 種 類 管理人室
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積 1階部分 52.44平方メートル

共有者 A 持分137分の1

6 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

床 面 積 1階 486.00平方メートル
2階 486.00平方メートル
3階 486.00平方メートル
4階 486.00平方メートル
5階 486.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6番の2の39

建物の名称 A号棟507

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 52.44平方メートル

所有者 A

7 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2

家屋 番号 6番2の139

種 類 集会所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 145.40平方メートル

共有者 A 持分137分の1



(土地用)

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)
土地	物件 4
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 4) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」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

(3 枚目)

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5	
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が異なる (☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 管理人室 として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 令和 年 月 日現在 管理費 円 ☐ 滞納はない 修繕積立金 円 ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 円 計 円 ☐ 不明	
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋	
その他の事項		
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)	
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 ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件5, 6の区分建物及び物件7の建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日	
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

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6																	
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が異なる (☐ 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	☒ A ☐ 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 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)																	
管理費等の状況	<table border="0"> <tr> <td>☐</td> <td>のとおり</td> <td>令和7年4月14日現在</td> </tr> <tr> <td>管理費</td> <td>4,500円</td> <td>☐ 滞納はない</td> </tr> <tr> <td>修繕積立金</td> <td>8,000円</td> <td>☒ 滞納がある R5年7月分～R7年4月分</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>計275,000円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>☐ 不明</td> </tr> </table>			☐	のとおり	令和7年4月14日現在	管理費	4,500円	☐ 滞納はない	修繕積立金	8,000円	☒ 滞納がある R5年7月分～R7年4月分		円	計275,000円		円	☐ 不明
☐	のとおり	令和7年4月14日現在																
管理費	4,500円	☐ 滞納はない																
修繕積立金	8,000円	☒ 滞納がある R5年7月分～R7年4月分																
	円	計275,000円																
	円	☐ 不明																
管理費等照会先	株式会社ライフポート西洋																	
その他の事項	「その他の事項」のとおり																	
土地	物件																	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)																	
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 ☐																	
占有者及び占有状況	☐ 土地共有者 ☐ 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 ☐ 「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)	☐ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)																	
その他の事項																		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日																	
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

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 7
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が異なる (☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 集会所 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷 地	物件 4
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

- 1 物件6につき、滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和7年4月14日現在）。
- 令和5年7月分から令和7年4月分まで 金36,491円
- 2 物件6の建物は、長期間に亘って人が居住していないようである。DKの天井が一部崩落していた。ベランダの、鳩の糞害も酷い状態である。
- 3 6番8, 6番10の土地は、所有名義を大宮市とし、現況は公衆用道路である。

(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
■管理会社職員	1 物件5は管理人室、物件7は集会所です。 2 現地管理員が勤務している時間帯でしたら、管理員立会の元に内部調査していただけます。
■A（債務者兼所有者）	1 以前は私の親が物件6の建物に居住していましたが、今は他所に移ったため空き家になっています。 2 私も物件6にはしばらく足を運んでいません。どのような状態になっているかはわかりません。 3 鍵を貸しますので、内部調査してください。ただし、この鍵で合っているかが定かではありません。もしかしたら鍵が違っていて、開かない可能性もありますので、その際はそちらで対処してください。
■現地管理員	1 物件5は管理人室です。昔は、物件5に住み込みの管理人がいたようです。 2 物件7は集会所です。 3 物件3と物件4の間に位置する土地、6番9は、さいたま市の所有地です。同地のうち、路面にゼブラ模様で標示された部分は、管理組合が賃借し、組合員に有償で貸し出しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

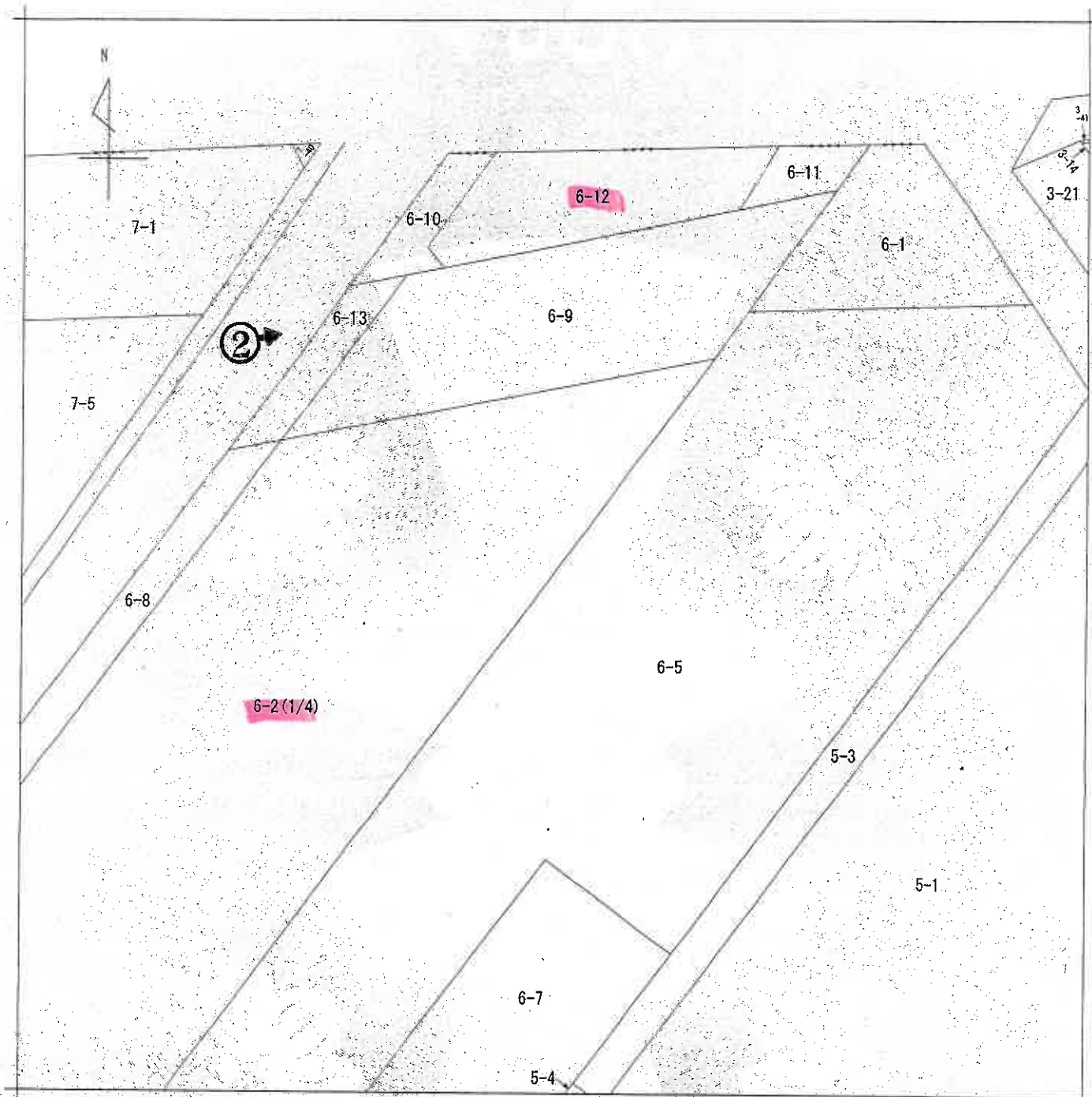
執行官の意見

- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述等を総合勘案し、占有関係については3～6枚目のとおり認めた。

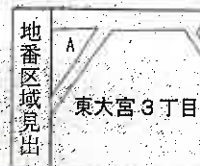
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月11日 (金) 11:30-11:40	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影
R7年4月11日 (金) 15:50-15:55	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R7年6月5日 (木) 10:00-10:05	物件所在地 (物件 1, 2)	債務者兼所有者から「関係人の陳述等」のとおり聴取
R7年6月5日 (木) 10:30-10:50	物件所在地 (物件 6)	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影 (評価人同行)
R7年6月13日 (金) 11:00-11:10	法務局 (上尾)	接道調査
R7年6月13日 (金) 14:00-14:30	物件所在地 (物件 5, 7)	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, 現地管理員と面談 (評価人同行)
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年6月5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, 債務者兼所有者Aから貸与を受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。貸与をうけた鍵で解錠できない可能性があったため, 解錠技術者を同行した。 ☐ 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



(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。



A 東大宮3丁目
B 東大宮3丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
出力縮	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	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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年2月12日

大津地方務局

登記官

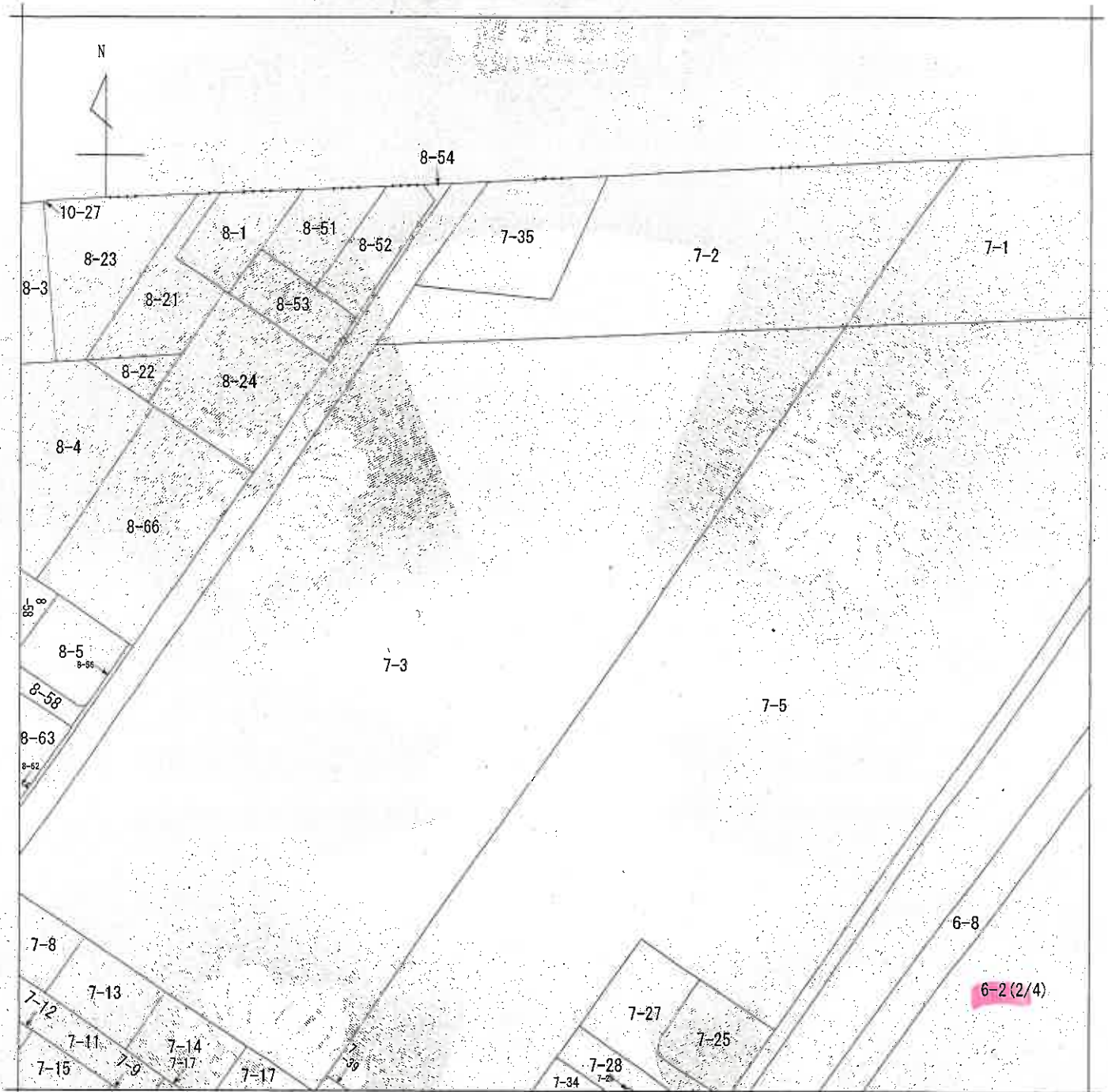
(本図は原本を70%に縮小)

写真撮影位置

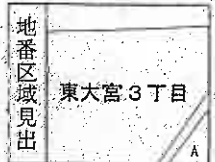
請求番号：69-3

(2/4)

(11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。



A 東大宮3丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
出力縮	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	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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年2月12日

大津地方務局

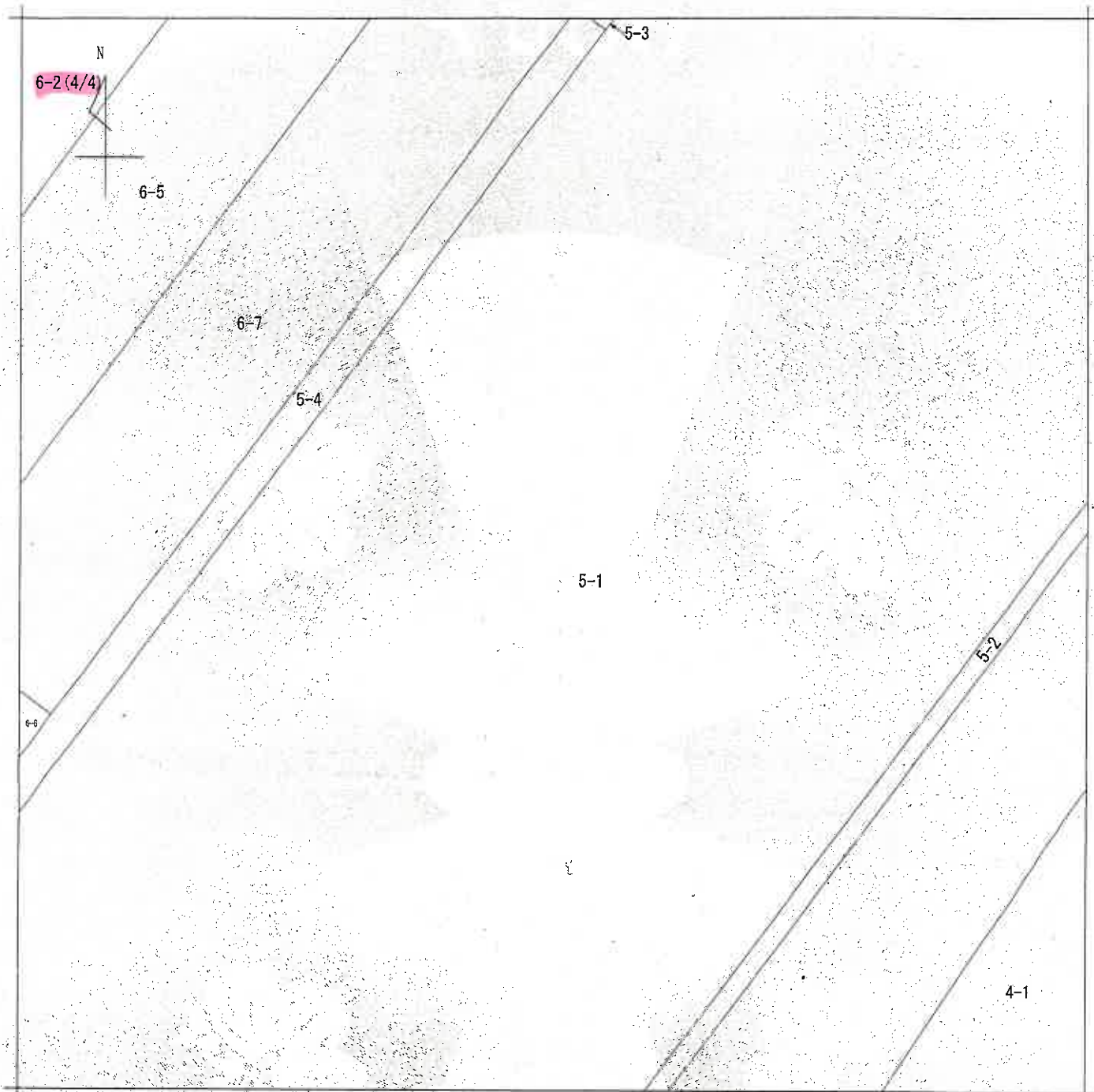
登記官

(本図は原本を70%に縮小)

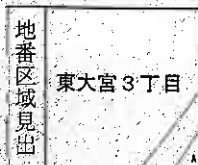
請求番号: 69-3

(1/4)

(12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。



A 東大宮3丁目

請求部分	所在地 さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2		
出方尺	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 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。

(さいたま地方務局管轄)

令和7年2月12日

大津地方務局

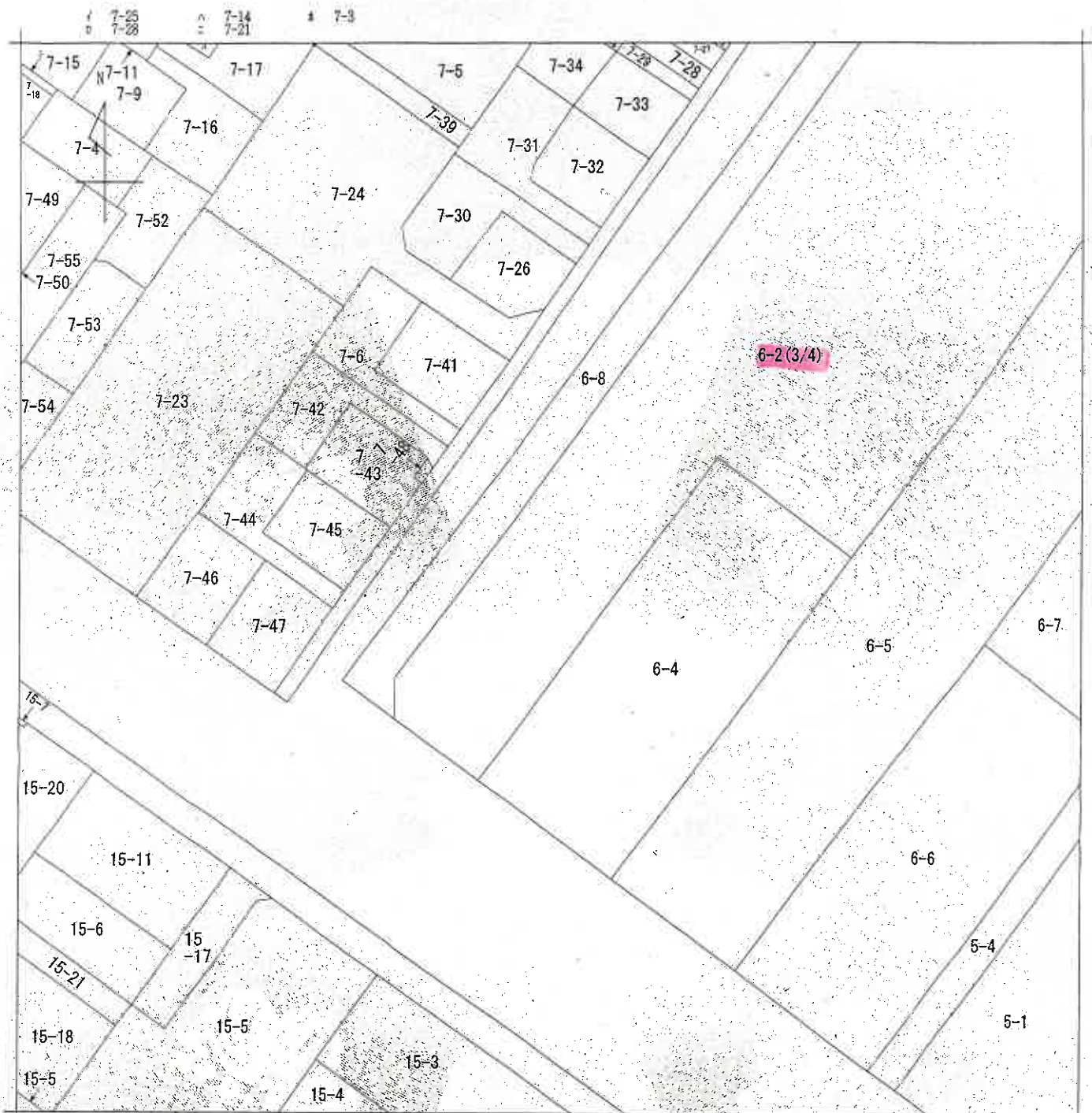
(本図は原本を70%に縮小)

請求番号：69-3

(4/4)

登記官

(13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。



A 東大宮3丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
出力縮尺	1/500	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。

(さいたま市地方事務局管轄)

令和7年2月12日

大津地方事務所

登記官

(本図は原本を70%に縮小)

請求番号: 69-3

(3/4)

(14枚目)

0329446

551.1.21

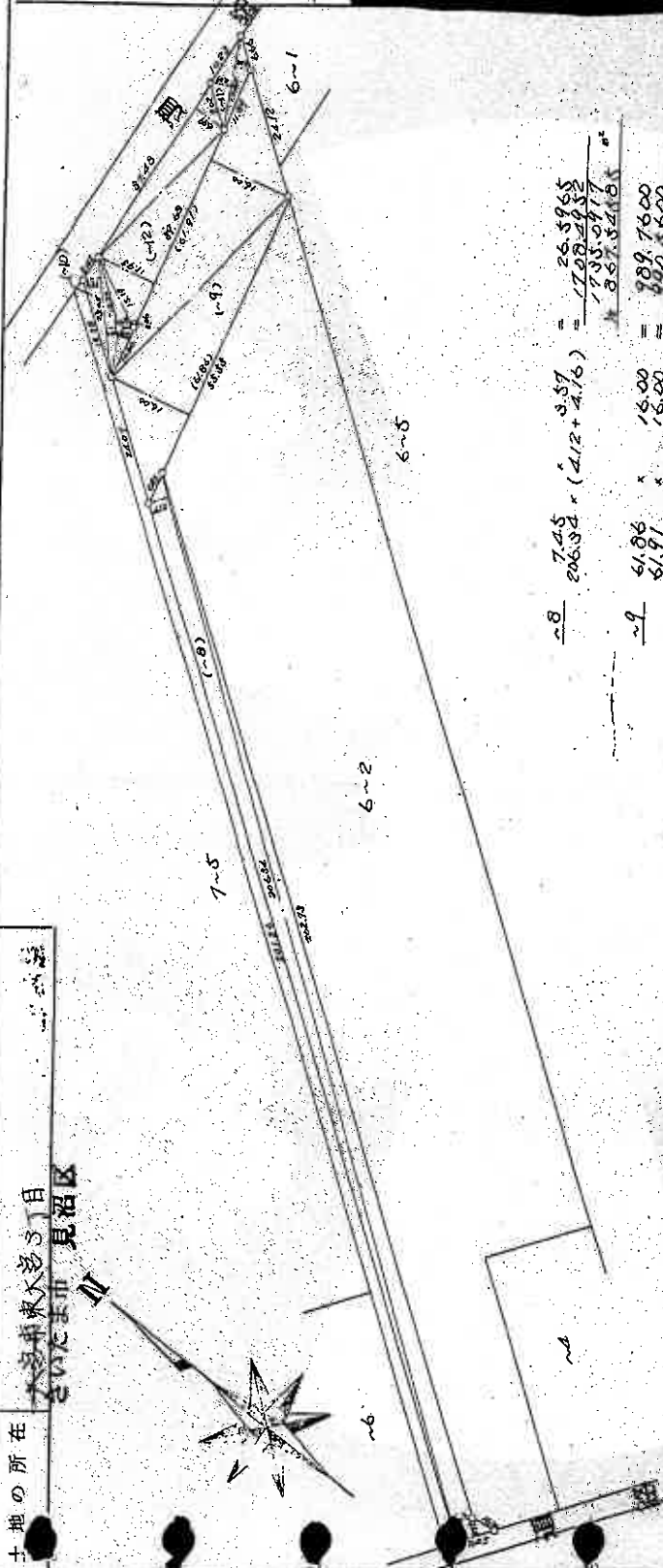
地積測量図

番 628, 29, 10, 11, 12, 12, 12

土地の所在 大津市東大津3丁目
さいたま市見沼区

作製年月日
昭和50年12月12日

作製者
[Redacted]



8	7.45	$200.32 \times (4.12 + 4.16) = 26.5965$	
		1708.205	
		1708.205	
		1708.205	
9	51.86	$15.00 \times 15.00 = 225.0000$	
	61.91	$15.00 \times 15.00 = 225.0000$	
		1708.205	
10	10.34	$23.07 \times (3.83 + 3.84) = 80.8132$	
		1708.205	
		1708.205	
11	17.44	$(4.09 + 3.02) \times 2 = 61.912$	
		1708.205	
12	15.00	$2.39 \times 2.39 = 5.7121$	
	37.58	$1.93 \times 1.93 = 3.7249$	
		1708.205	
2	9761.77	$9761.77 - (86754 + 99016 + 8427 + 5199 + 38133) = 2377.98$	

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

R 1/1,000

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。
(さいたま地方事務局長 印)

令和7年2月12日 大津地方事務局

登記官

(15枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：昭和51年2月6日

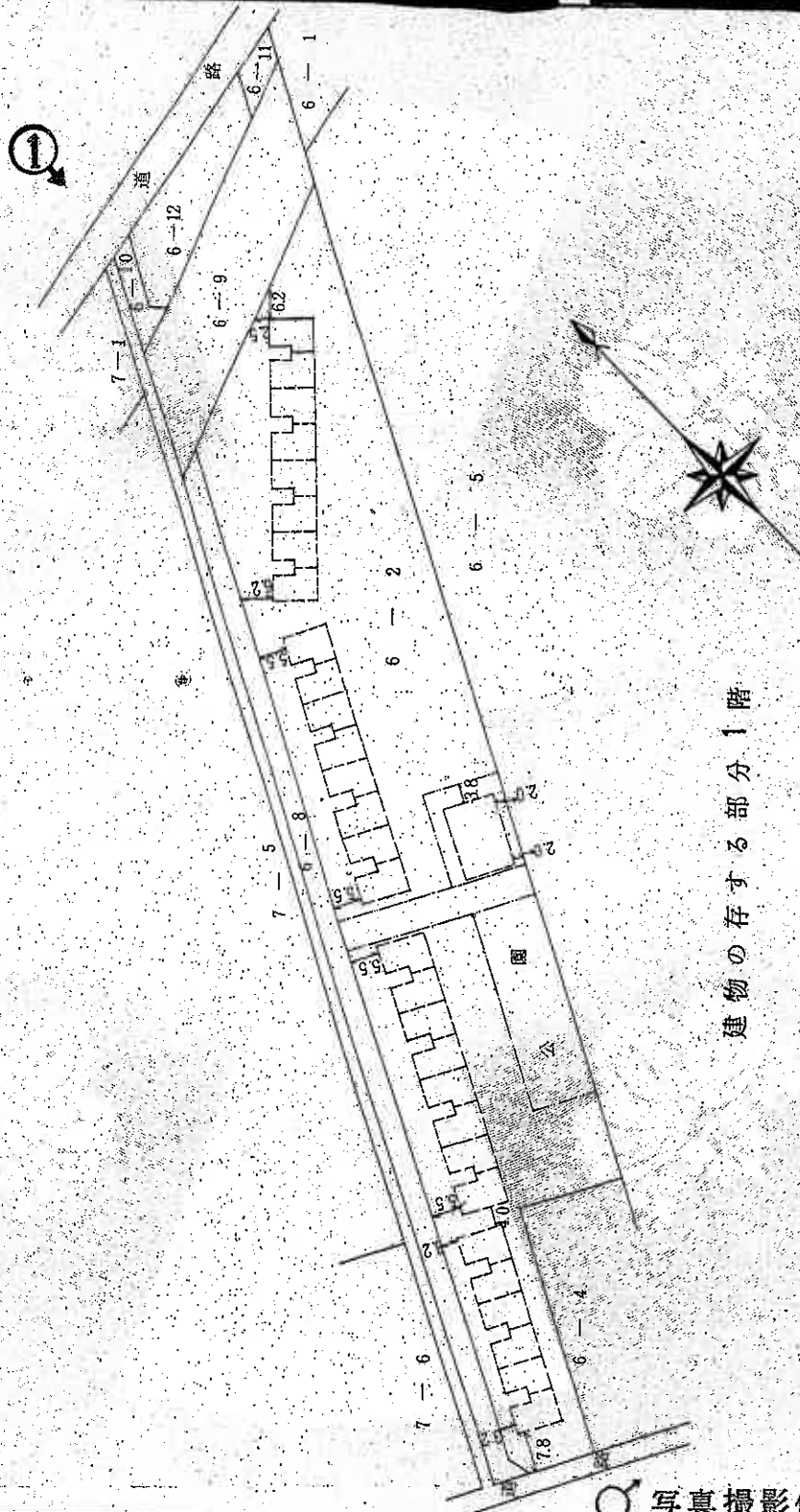
0512705

家屋番号	東大宮3丁目6番2-1
建物の所在	大宮市東大宮3丁目6番地2 さいたま市 見沼区

建築物図面

55/26

製作年月日	昭和50年11月10日
製作者	申請人



写真撮影位置

建物の存する部分1階

縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

(本図は原本を70%に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法律局管轄)
令和7年2月12日 大津地方法律局

登記官

(16枚目)

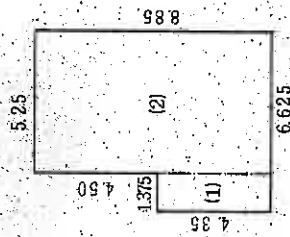
0512706

家屋番号 東大宮3丁目6番2-1

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2

さいたま市 見沼区

平面図



(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/200

各階平面図

昭和50年11月10日

製作者

求積表	床面積
1) 4.35 × 1.375	5.9812
2) 5.25 × 8.85	46.4625
合計	52.4437

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

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 管轄)

令和7年2月12日

大津地方方法務局

登記官

(17枚目)

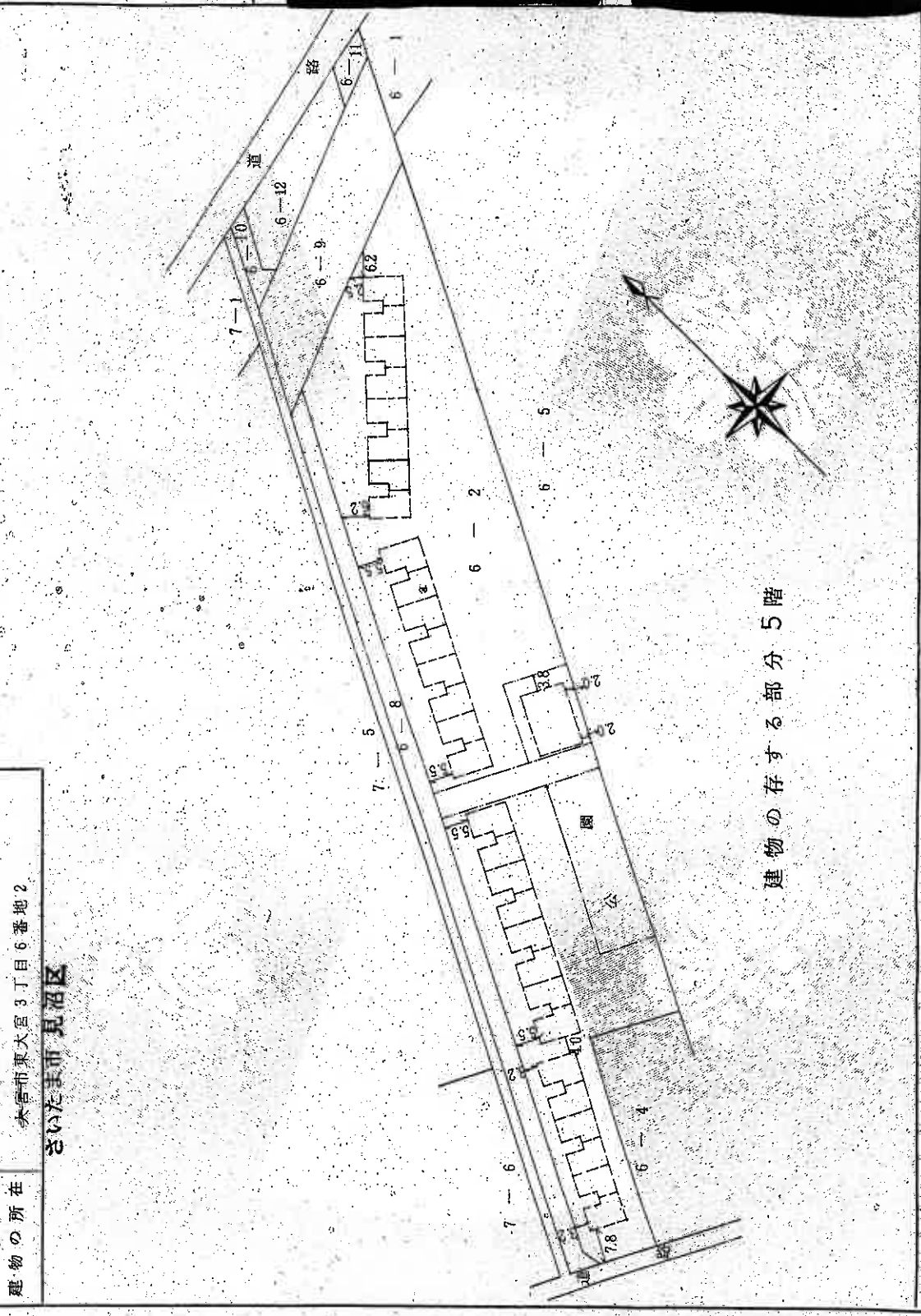
0512781

家屋番号 東大宮3丁目6番2-39

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2
さいたま市見沼区

建物図面

製作年月日 昭和50年11月10日
製 作 者 氏 名 申請人



建物の存する部分 5階

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

(本図は原本を70%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。
(さいたま地方事務局長署印)
令和7年2月12日 大津地方事務所

登記官

(18枚目)

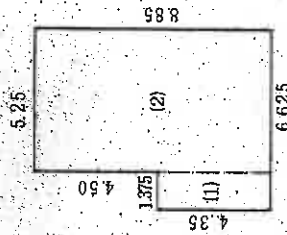
0512782

家屋番号 東大宮3丁目6番2-39

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2

さいたま市 見沼区

平面図



(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

55/2.6

作製年月日
昭和50年11月10日

作製者

申請人

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。
(さいたま地方事務局長官印)
令和7年2月12日 大津地方事務局

登記官

(19枚目)

登記年月日：昭和50年11月10日

0512981

家屋番号 東大宮3丁目6番2-139

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2

さいたま市見沼区

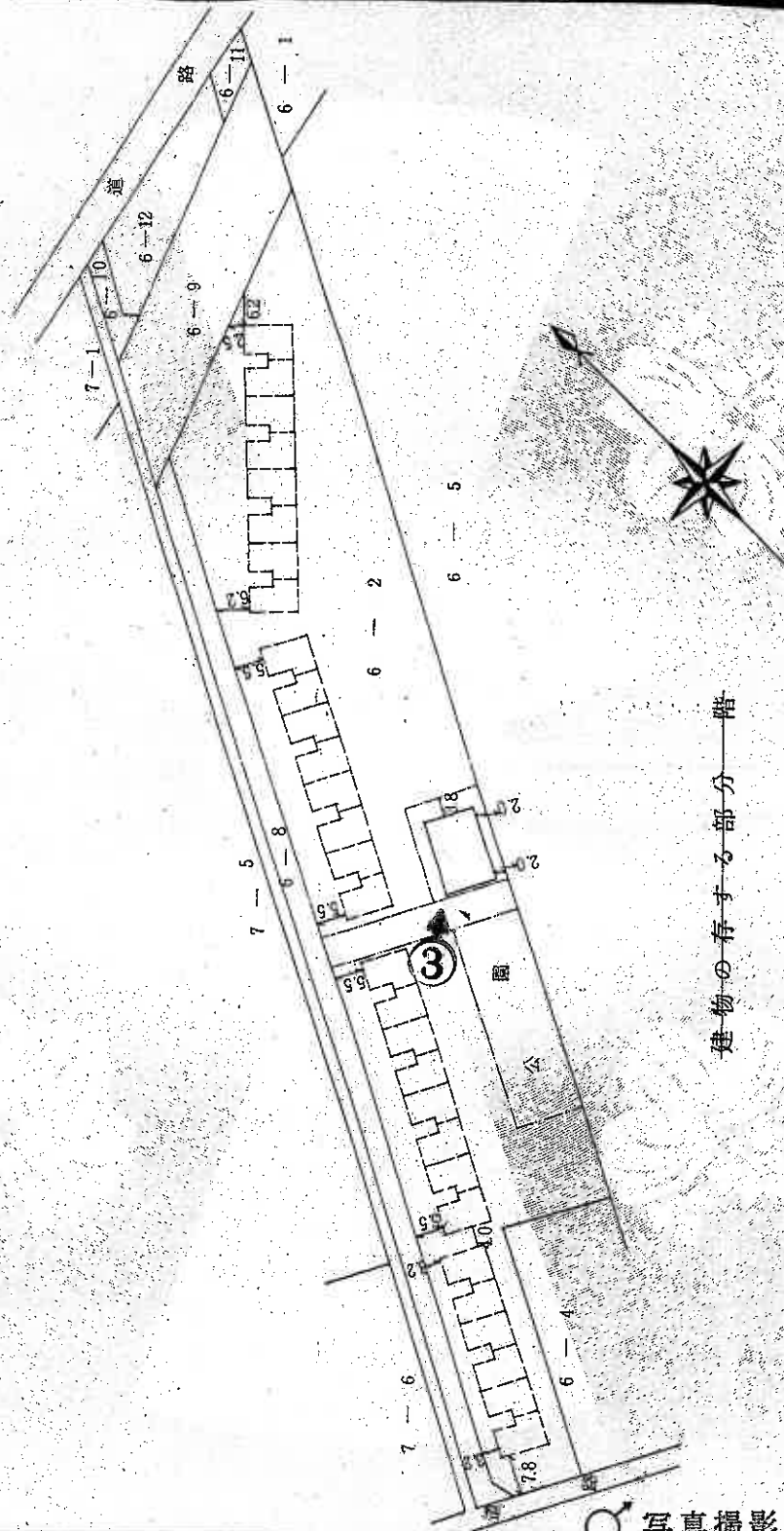
建物図面

550.11.10

作製年月日
昭和50年11月10日

作製者

申請人



建物の存する部分一階

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

縮尺 1/1000

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

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。

(さいたま市地方方法務局管轄)

令和7年2月12日

大津地方方法務局

登記官

(20枚目)

登記年月日：昭和50年11月10日

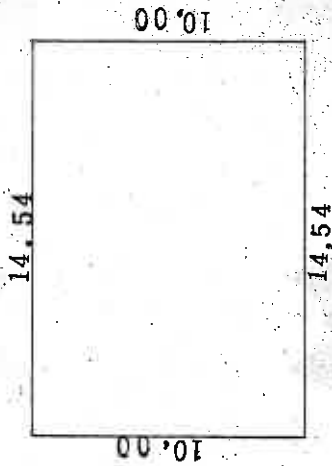
0512982

家屋番号 東大宮3丁目6番2-139

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2

さいたま市見沼区

平面図



求積表

$$10.00 \times 14.54 =$$

床面積 145.40

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用品)

(本図は原本を70%に縮小)

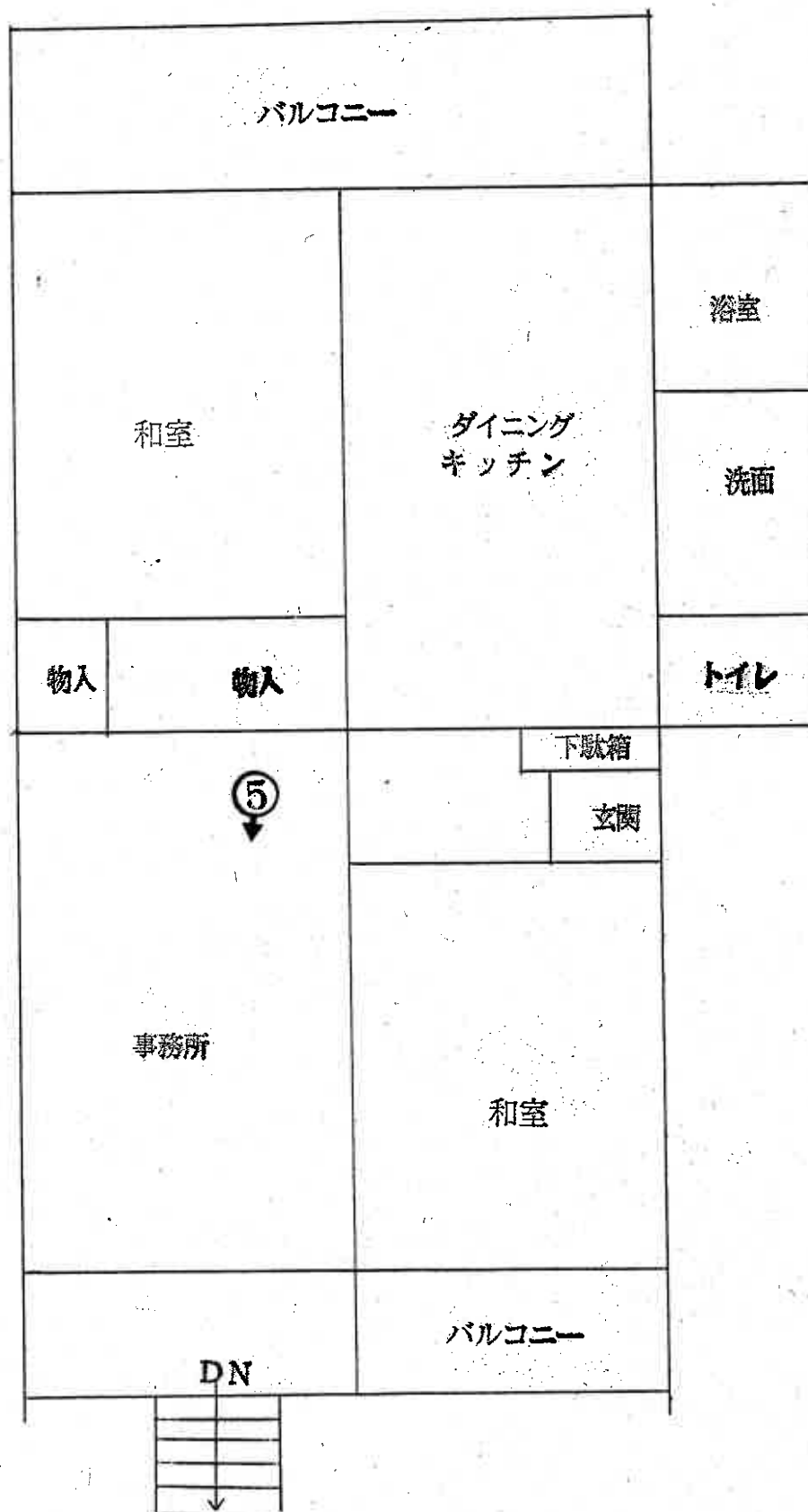
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(さいたま地方法律局管轄)
令和7年2月12日 大津地方法律局

登記証

(21枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

物件 5

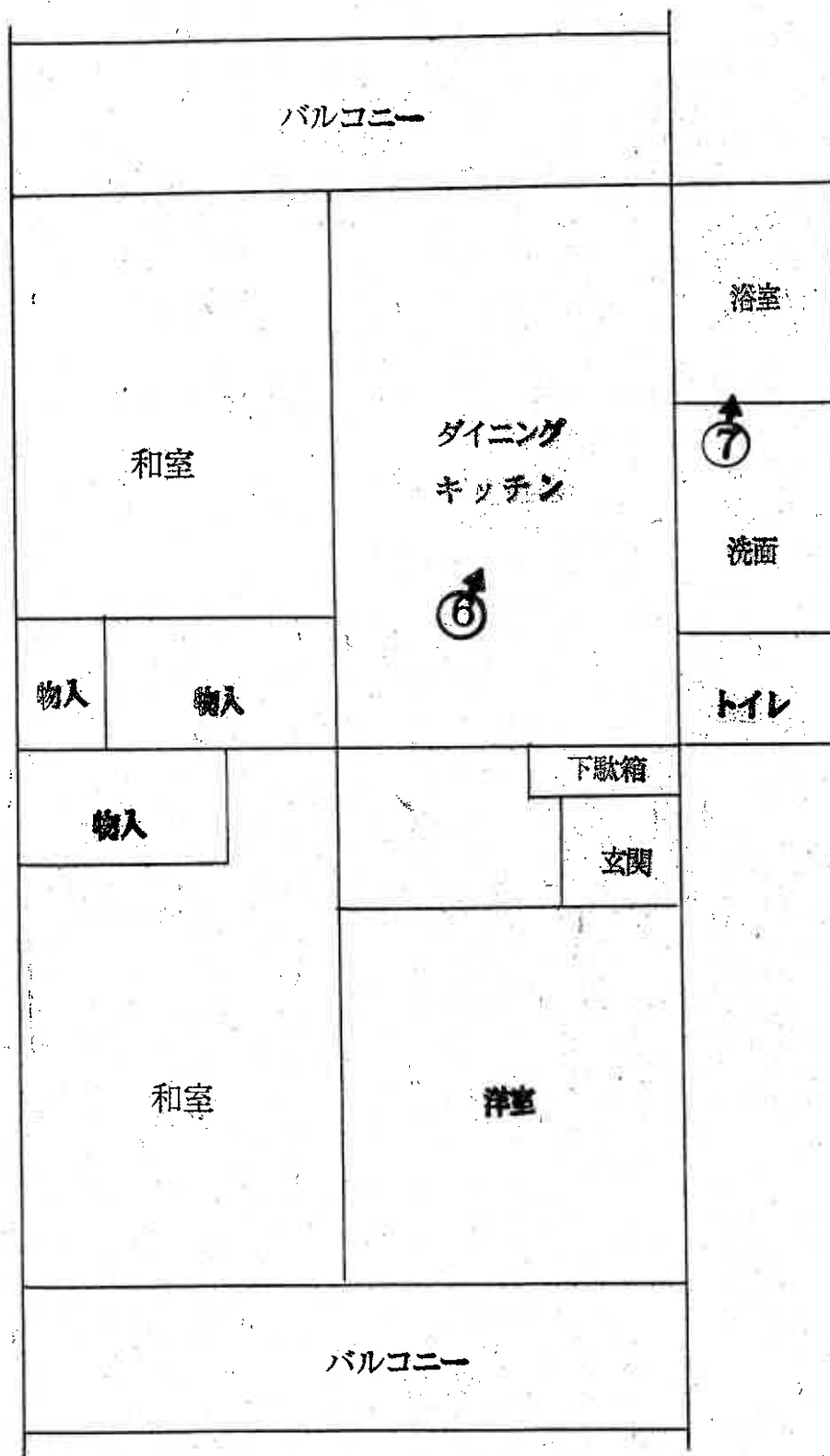


④

(22枚目)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

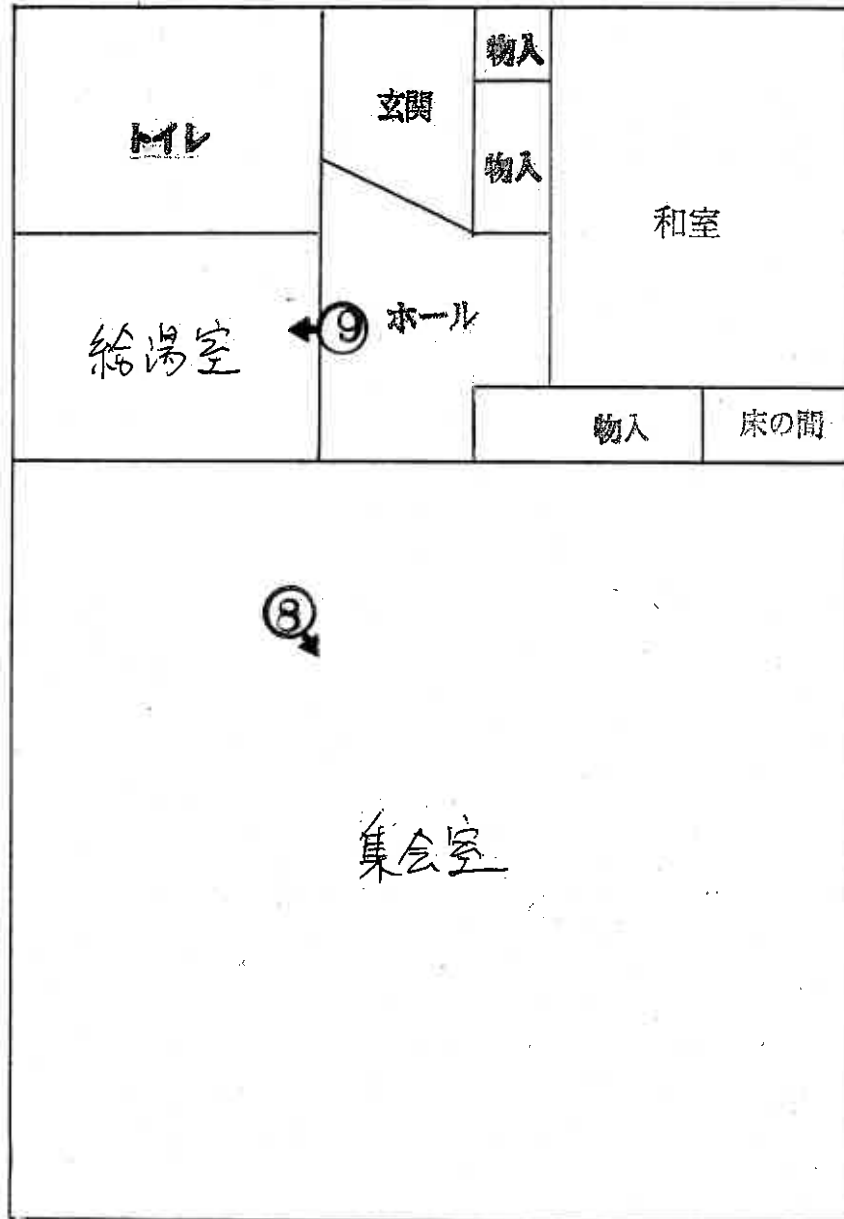
物件6



(23枚目)

建物見取図 (○は写真撮影位置を示す。)

物件7



(24枚目)



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨

求 意 見 書

儀 部 忠 司 殿

令和 7年12月16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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から7日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- ☒ 1 相当である。
☐ 2 不相当である。

「
|
|
|
」

3 その他

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

「
|
|
|
」

令和 7年12月16日

評価人

儀部 忠司

物件目録

3 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番2
 地 目 宅地
 地 積 7371.98平方メートル
 共有者 A 持分137分の1

4 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番12
 地 目 宅地
 地 積 385.83平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
 共有者 A 持分137分の1

5 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 床 面 積 1階 486.00平方メートル
 2階 486.00平方メートル
 3階 486.00平方メートル
 4階 486.00平方メートル
 5階 486.00平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6番の2の1
 建物の名称 A号棟101

物 件 目 録

種 類 管理人室
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 1 階部分 52.44 平方メートル
 共有者 A 持分 137 分の 1

6 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
 床 面 積 1 階 486.00 平方メートル
 2 階 486.00 平方メートル
 3 階 486.00 平方メートル
 4 階 486.00 平方メートル
 5 階 486.00 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6 番の 2 の 39
 建物の名称 A 号棟 507
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 5 階部分 52.44 平方メートル
 所有者 A

7 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2

家屋 番号 6 番 2 の 139
 種 類 集会所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

物 件 目 録

床 面 積 145.40 平方メートル

共有者 A 持分 137 分の 1

(別紙)

[illegible]

令和 7 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 6 月 5 日／令和 7 年 6 月 13 日 現地調査
令和 7 年 6 月 30 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

（物件 3 ～ 7）

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

- 1 所 在 さいたま市中央区下落合四丁目
 地 番 356番50
 地 目 宅地
 地 積 84.26平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 さいたま市中央区下落合四丁目 356番地50
 家屋 番号 356番50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 43.88平方メートル
 2階 47.61平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番2
 地 目 宅地
 地 積 737.1.98平方メートル
 共有者 A 持分137分の1
- 4 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目
 地 番 6番12
 地 目 宅地
 地 積 385.83平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 1 3 7 分の 1

5 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
3 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
4 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
5 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東大宮三丁目 6 番の 2 の 1

建物の名称 A 号棟 1 0 1

種 類 管理人室

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 5 2 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 3 7 分の 1

6 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建

床 面 積 1 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
3 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
4 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル
5 階 4 8 6 . 0 0 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

物 件 目 録

家屋 番号 東大宮三丁目 6番の2の39
建物の名称 A号棟507
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 5階部分 52.44平方メートル

所有者 A

7 所 在 さいたま市見沼区東大宮三丁目 6番地2

家屋 番号 6番2の139
種 類 集会所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 145.40平方メートル

共有者 A 持分137分の1

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 0 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 7 0, 0 0 0 円
物件5（建物）	金 1 2, 0 0 0 円
物件6（建物）	金 1, 6 6 0, 0 0 0 円
物件7（建物）	金 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件3～7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3・4の内訳価格は物件5～7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5～7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

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
3・4	(土 地 の 表 示) 所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	別紙物件目録記載のとおり	物件4：雑種地
5・6	(一 棟 の 建 物 の 表 示) 所 在 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とおり	
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況・利用状況等

位 置 ・ 交 通	ＪＲ宇都宮線「東大宮」駅の北西方約1,000m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	共同住宅、一般住宅、店舗等が混在する住宅地域である。	
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 第2種中高層住居専用地域 60% 200% なし 高度地区(15m)
画 地 条 件 等	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	7,757.81㎡ (物件3・4合計) 不整形 (物件3) 平坦 (物件3・4) 特になし
接面道路の状況	北西約6.3m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 ※接面道路状況は本件マンションの敷地(物件3)を記載。	
土地の利用状況等	本件マンション等の敷地 (物件3)	
供給処理施設	上 水 道 : あり (物件3) ガ ス 配 管 : あり (物件3) 下 水 道 : あり (物件3) ※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	1. 物件3土地と物件4土地の間に介在する6番9土地は、さいたま市が所有する土地であるが、さいたま市担当課によればかつての都市計画道路予定地とのこと(現在は都市計画道路予定地ではない)。現地管理員によれば、路面のゼブラ模様で表示された部分を管理組合で賃借し、組合員に有償で貸し出しているとのこと。 2. 物件4土地は駐車場として利用されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ブルーハイツ大宮A号棟
建物の用途	共同住宅 (総戸数40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) : 昭和50年9月20日新築 経過年数 : 約50年 経済的残存耐用年数 : 約3年
構 造	鉄筋コンクリート造、5階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 吹付タイル、その他 その他 : 特になし
設 備 等	エレベーターなし、管理人室(物件5) 駐輪場
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 : ブルーハイツ大宮管理組合 管理会社 : ㈱ライフポート西洋 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普 通
特 記 事 項	特になし

(2)－①専有部分（物件6）の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 5階 主要開口部の方位： 南東向き中間部屋
床 面 積	登記とほぼ同じ
間 取 り	3DK バルコニーあり
仕 様	内 壁： クロス貼り、その他 天 井： 化粧合板、その他 床： 畳、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	劣る
管 理 費 等	管 理 費： 4,500 円（月額） 修繕積立金： 8,000 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年4月14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	建物所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	DKの天井が一部崩落していた。ベランダの鳩の糞害も酷い状態である。

(2) -②専有部分（物件5）の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 1階
床 面 積	登記とほぼ同じ
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：ボード、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	管理人室として利用している。
特 記 事 項	特になし

(2)－③建物（物件7）の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
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）：昭和51年2月6日以前新築 経 過 年 数：約49年以上 経済的残存耐用年数：－
床 面 積	登記とほぼ同じ
仕 様	外 壁：モルタル、その他 内 壁：化粧ボード、その他 天 井：ボード、その他 床：タイルカーペット、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	普通
建 物 の 利 用 状 況 等	集会室として利用している。
特 記 事 項	建築年月日は不明であるが、閉鎖登記記録の表題部の登記の日付より昭和51年2月6日以前と推定した（公課証明では建築年は昭和51年と記載あり）。なお、経済的残存耐用年数は認められない。

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 敷地持分価格（物件3・4）

本件土地の建付地価格に共有持分割合を乗じ、敷地価格を求めた。

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	共有持分割合 オ	敷地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
3	128,000	1.00	7,371.98	0.7	1/137	4,820,000
4	128,000	1.00	385.83	0.7	1/137	250,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

基準地 さいたま見沼-7

公示地価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $184,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104.5 \times 100/139 \approx 128,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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、行政的条件（容積率等）はやや劣るが、交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：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 共有持分割合：登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件5、物件6、物件7）

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。

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
6	210,000	52.44	0.05	550,000

※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：

経過年数約50年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $3 / (50 + 3) \times (1 - 0.2)$

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格（円） ア×イ×ウ×エ
5	210,000	52.44	1/137	0.05	4,000

※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：

経過年数約50年、経済的残存耐用年数約3年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $3 / (50 + 3) \times (1 - 0.2)$

物件 番号	再調達原価（円/㎡） ア	現況延床面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格（円） ア×イ×ウ×エ
7	180,000	145.40	1/137	0.05	10,000

※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 現況延床面積：登記面積

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 積算価格

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土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 土地利用権等価格

物件 番号	敷地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
3	4,820,000	0.50	場所的利益	2,410,000
4	250,000	0.50	場所的利益	130,000
合計				2,540,000

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ×エ	構成比
3	4,820,000	-2,410,000	1.0	0.90	2,170,000	42.80%
4	250,000	-130,000	1.0	0.90	110,000	2.20%
6	550,000	+2,476,000	1.0	0.90	2,720,000	53.60%
5	4,000	+18,000	1.0	0.90	20,000	0.40%
7	10,000	+46,000	1.0	0.90	50,000	1.00%
積算価格 (合計)					5,070,000	100%

イ 敷地権価格：前記①土地利用権等価格（合計）を物件5・6・7の建物価格比により按分した。

2,540,000 円 × 97.5% ≒ 2,476,000円 (物件6)

2,540,000 円 × 0.7% ≒ 18,000 円 (物件5)

2,540,000 円 × 1.8% ≒ 46,000 円 (物件7)

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南東中間部屋を標準とし、階層別(5/5階)・位置別(南東向き中間部屋)効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

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

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

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも現行の賃貸条件に付合する内容が実現するものではない。

《DCF法の価格査定表》

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複利現価率※2	正味復帰価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円 145,893 (4.1%)	円 395,900	% 8.8	円 4,363,898	0.7873	円 3,435,697 (95.9%)	円 3,580,000 (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

$$1 \div (1 + 8.3\%)^3 = 0.7873$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

両試算価格には開差が生じたが、元本と果実たる賃料の相関関係等を考量すると、この程度の開差はやむを得ない。よって、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を中心に収益価格を勘案して、調整後価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格（円） ア	占有減価修正 イ	試算価格（円） ア×イ
① 積 算 価 格	5,070,000	1.00	5,070,000
② 収 益 価 格	——		3,580,000
③調整後の価格	4,920,000		

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。

物件 番号	調整後の 価格（円） ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	滞納管理 費等相当 額の減価 オ	その他の 控除減価 （敷金等） （円） カ	評価額（円） ア×イ×ウ ×エ×オ×カ
3	4,920,000	42.80%	1.0	0.7	0.90		1,330,000
4		2.20%	1.0	0.7			70,000
6		53.60%	1.0	0.7			1,660,000
5		0.40%	1.0	0.7			12,000
7		1.00%	1.0	0.7			30,000
一括価格（合計）							3,102,000

ウ 市場性修正：なし

エ 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。

オ 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。

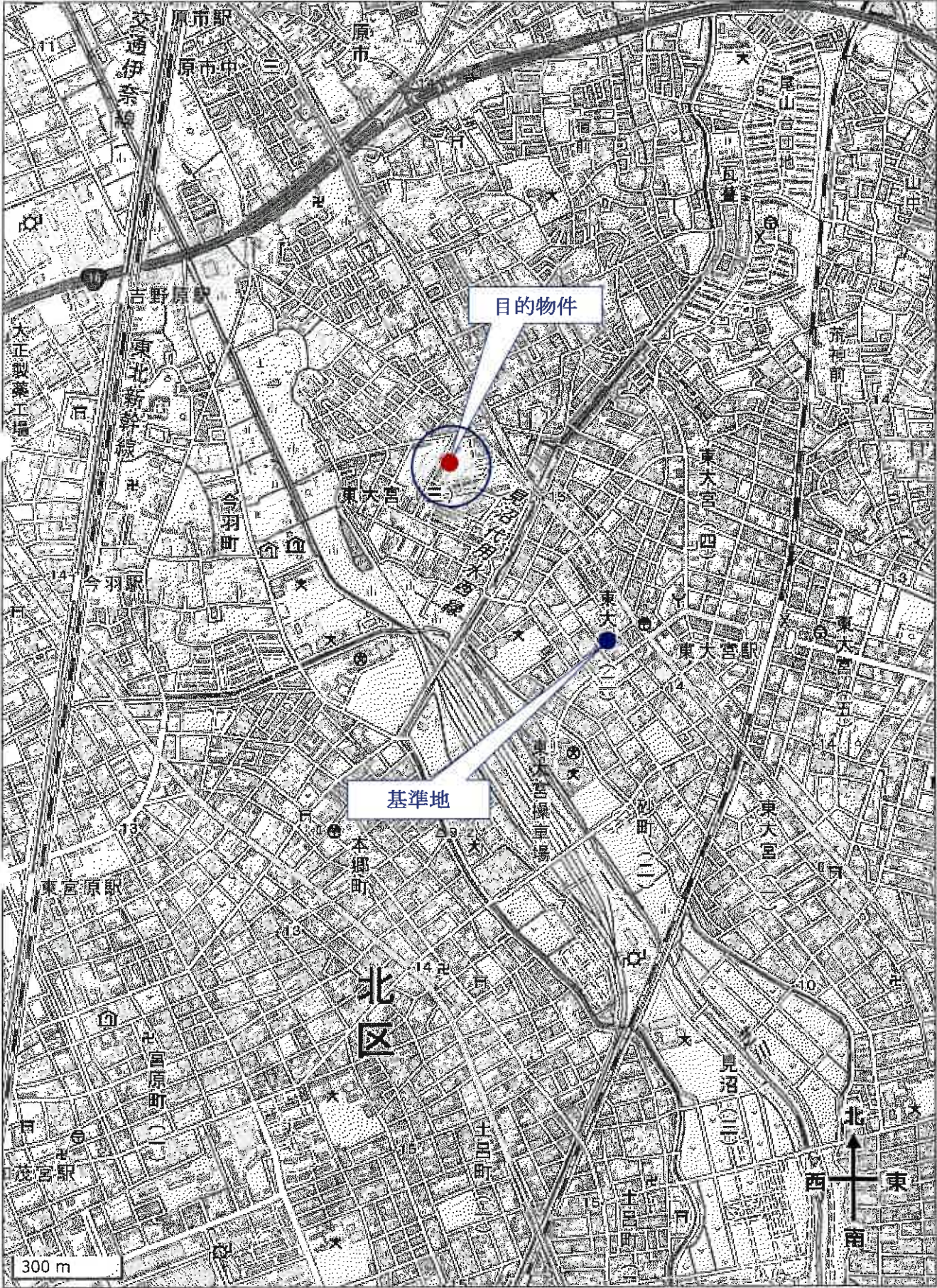
カ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

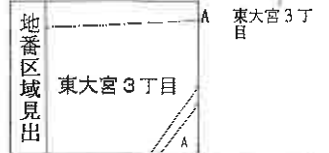
基準地価格（さいたま見沼-7）
所在：さいたま市見沼区東大宮2丁目39番14
価格：184,000円/㎡
位置：JR宇都宮線「東大宮」駅約510m（道路距離）
価格時点：令和6年7月1日
地積：156㎡
供給処理施設：ガス・水道・下水
接面道路：南東6.0m市道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要：一般住宅の外、アパート、駐車場等も見られる住宅地域

第7 附属資料

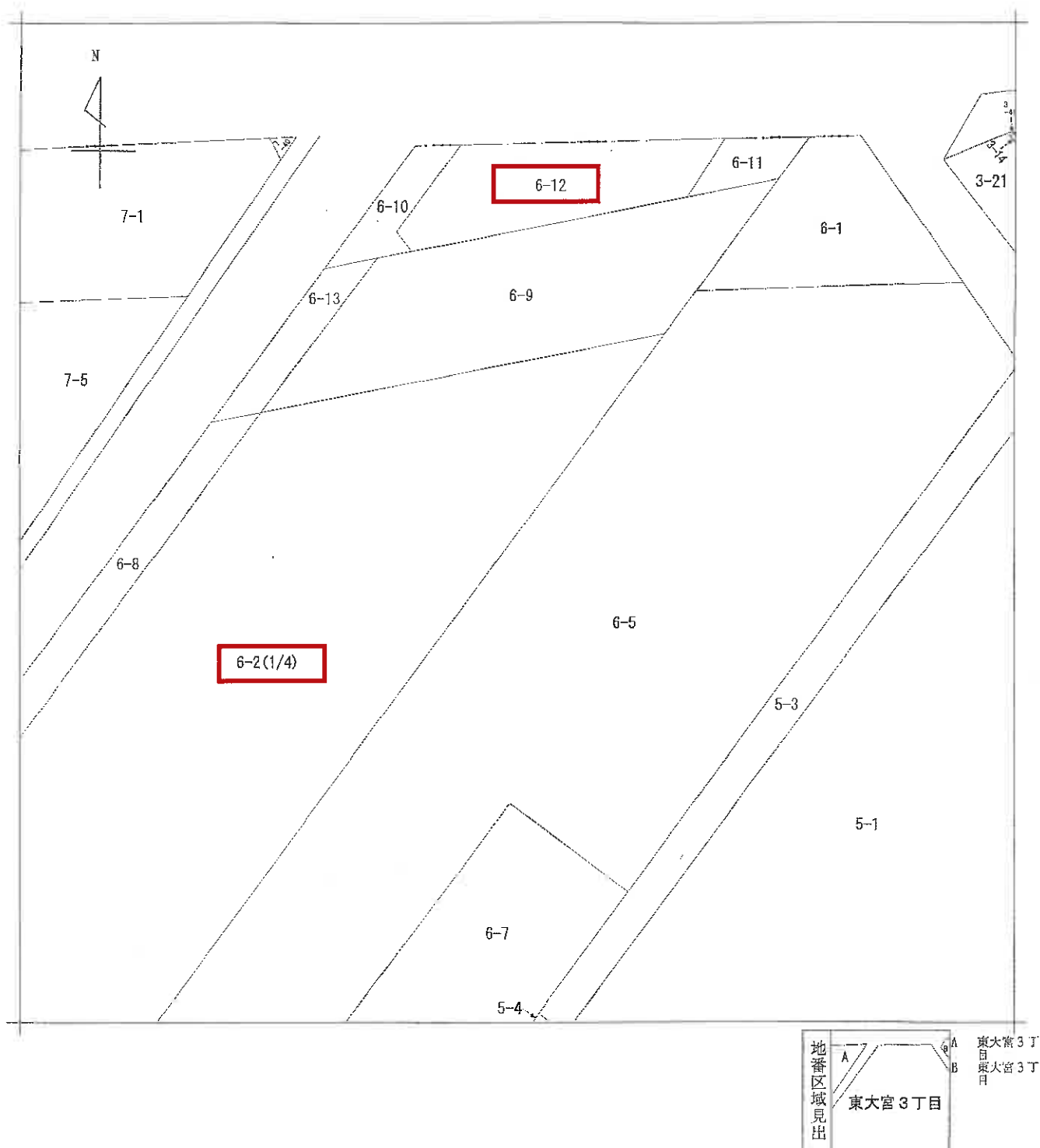
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写



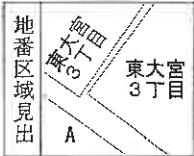
4 8-66



請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目			地番	6番2		
出力尺	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

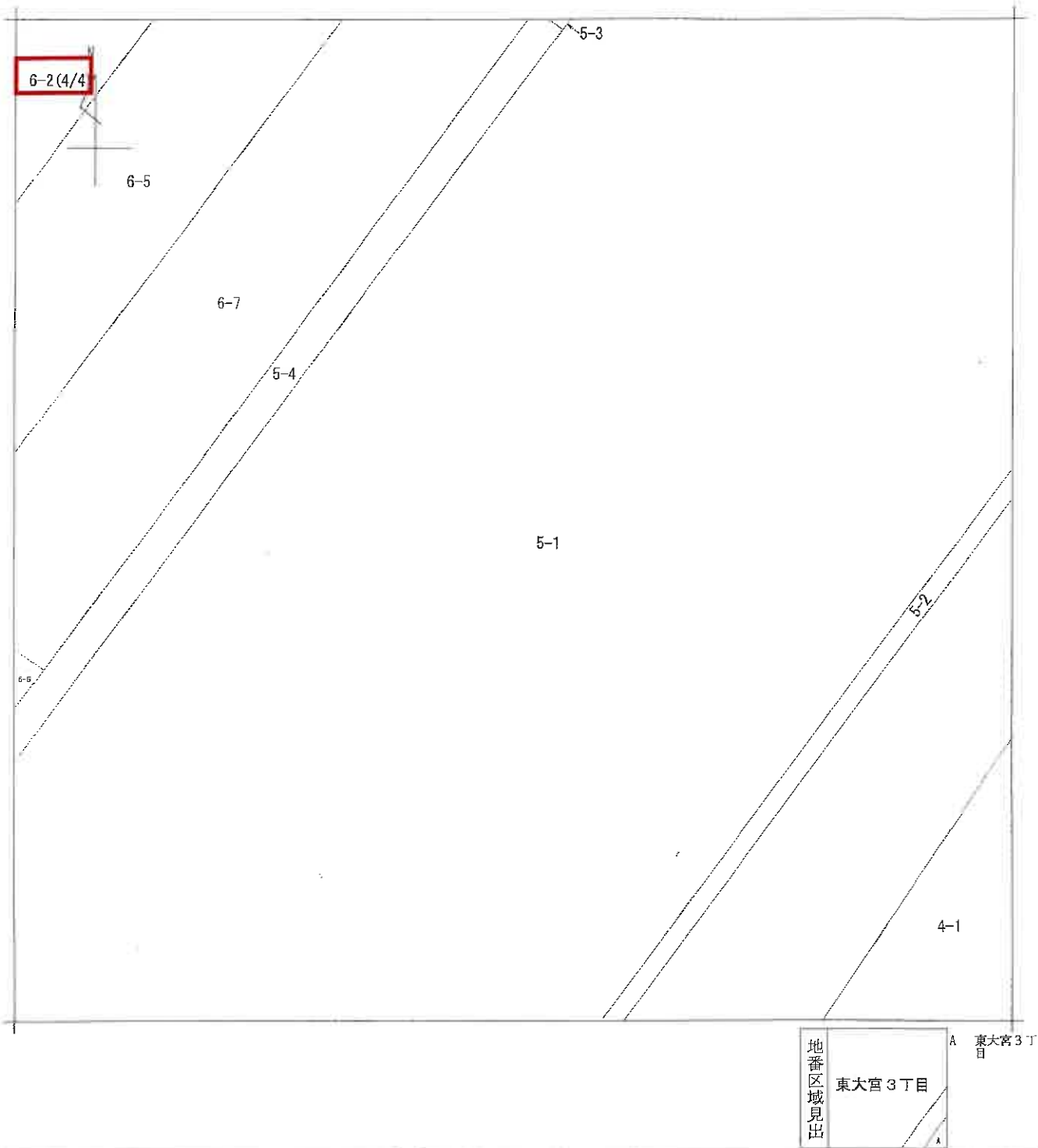


請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		



東大宮 3丁目

請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備考年月日(原図)				補事項		



請求部	所在	さいたま市見沼区東大宮三丁目				地番	6番2			
出力	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	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		

登記年月日：昭和51年2月6日

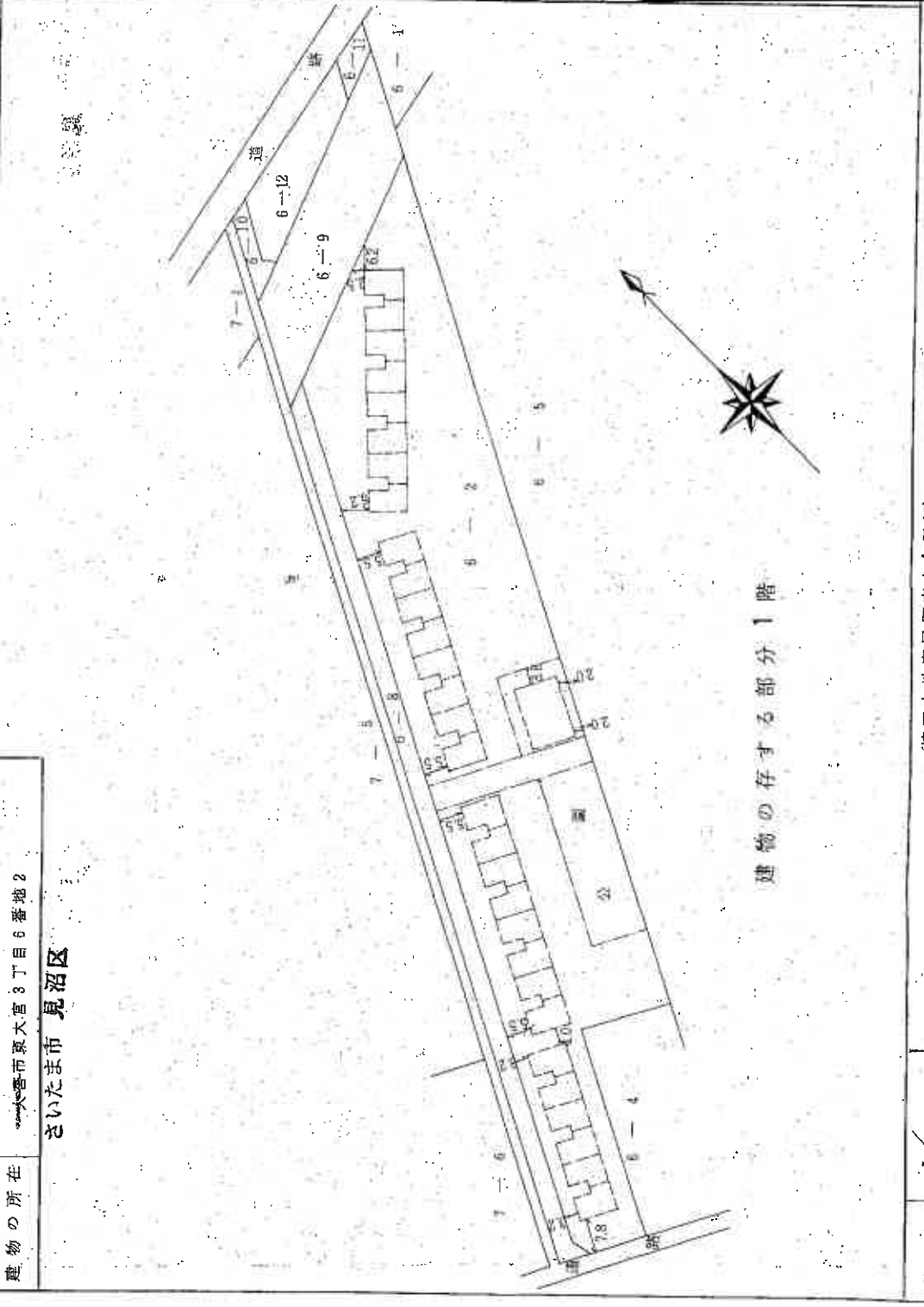
0512705

家屋番号	東大宮3丁目6番2-1
建物の所在	埼玉県東大宮3丁目6番地2

建築物図面

55/26

制作年月日	昭和50年11月10日
制作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



(埼玉県家屋調査士会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

95/2.6

昭和50年11月10日
製作年月日

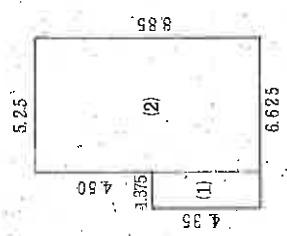
製作者

申請人

各階平面図

家屋番号 東大宮3丁目6番2-1
建物の所在 水郷市東大宮3丁目6番地2
さいたま市見沼区

平面図



求積表	床面積
(1) 4.35×1.375	5.9812
(2) 5.25×8.85	46.4625
合計	52.4437

縮尺 1/200

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和51年2月6日

0512781

家屋番号	東大宮3丁目6番2-39	建物図面	
建物の所在	水巻市東大宮3丁目6番地2	製作年月日	昭和50年11月10日
	さいたま市見沼区	製作者	
		申請人	

建物の存する部分 5階

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和51年2月6日

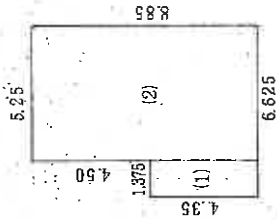
0512782

家屋番号	東大宮3丁目6番2-39
建物の所在	埼玉県東大宮3丁目6番地2

さいたま市見沼区

各階平面図

平面図



求積表	床面積
(1) 4.35 × 1.375	5.9812
(2) 5.25 × 6.625	46.4625
合計	52.4437

55/2.6

昭和50年11月10日	製作	申請人
-------------	----	-----

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

登記年月日：昭和50年11月10日
0512881

建物図面

家屋番号 東大宮3丁目6番2-139

建物の所在 大宮市東大宮3丁目6番地2

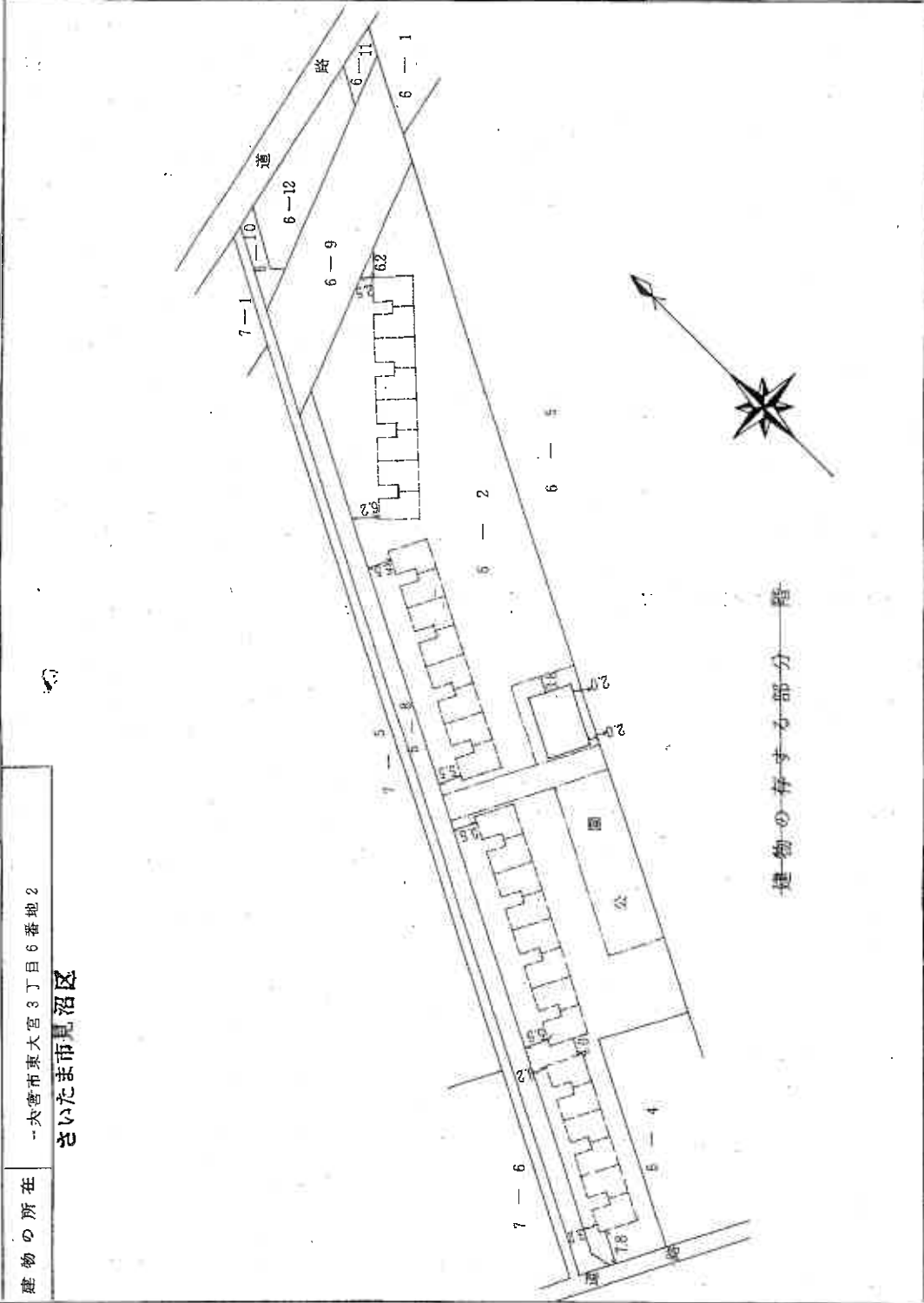
さいたま市見沼区

550.11.10

昭和50年11月10日
作製年月日

作製者

申請人



(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1,000

登記年月日：昭和50年11月10日

0512982

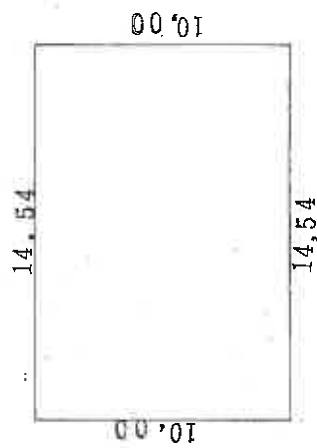
家屋番号	東大宮3丁目6番2-1139
建物の所在	大宮市東大宮3丁目6番地2 さいたま市見沼区

各階平面図

550.11.10.

昭和50年11月10日	作製年月日
作製者	
申込者	

平面図



求積表

$$10.00 \times 14.54 = \text{床面積 } 145.40$$

縮尺	1/200
----	-------

(埼玉土地家屋調査士会用紙)