令和　８年（ヌ）第　　７５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１１月２５日から 令和　８年１２月　２日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　９日　午前１０時００分 さいたま地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００分 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１２月１４日　午前　９時１０分から 令和　８年１２月１８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１１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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	11,990,000 9,592,000		2,398,000	83,589	0
備考					

令和　８年（ヌ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市桜区田島十丁目　１９１６番地１

建物の名称　　ベルグ・グランデ浦和西

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田島十丁目　１９１６番１の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６７．６６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　さいたま市桜区田島十丁目１９１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１８３．５６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　６１６２２５分の７０８６

令和　8年（ヌ）第　　75号

物　件　明　細　書

令和　8年10月15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】
Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ヌ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市桜区田島十丁目　１９１６番地１

建物の名称　　ベルグ・グランデ浦和西

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田島十丁目　１９１６番１の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６７．６６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　さいたま市桜区田島十丁目１９１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１８３．５６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　６１６２２５分の７０８６

令和　８年(ヌ)第　　７５号
令和　８年　７月１４日受理
令和　８年　８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

令和　８年（ヌ）第　　７５号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市桜区田島十丁目　１９１６番地１

建物の名称　　ベルグ・グランデ浦和西

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田島十丁目　１９１６番１の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６７．６６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　さいたま市桜区田島十丁目１９１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１８３．５６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　６１６２２５分の７０８６

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	さいたま市桜区田島十丁目１番１７―３０２号
建物	物件１
種類，構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□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	□建物所有者　■その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■次のとおり 管理費　１１，６００円 修繕積立金　１５，４５０円 円 円 円 令和　８年　７月２１日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和5年1月分～8年7月分 計１，１７９，８１９円 ■遅延損害金がある 計３０６，１４６円 ■管理規約に基づく弁護士費用１１万円及び同１１万円に対する令和６年４月２２日から支払済みまで年３パーセントの割合による遅延損害金がある。
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティー
その他の事項	上記建物を含む一棟の建物の１階エントランスは，階上から漏水があり，同エントランス天井に穴が開けられ，修理中であった。
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１　）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号１　）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　　）
その他の事項	上記土地北東側に隣接する道路は，道路標識等が設置された公衆用道路である。
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件　1　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■C（占有者の妻）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（住宅賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２７年　６月１３日
最初の契約等	契約日	平成２７年　６月１３日
	期間	平成２７年　６月１３日から　■平成２９年　６月１２日まで２年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　７年　６月１３日から　■令和　９年　６月１２日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金１０８，０００円（毎月末日限り翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金１０８，０００円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		共益費月額５，０００円
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A（債務者）	本件建物はBに賃貸していますが，その賃貸借契約の内容は，私の母親が契約書を処分してしまったので，よく分かりません。 仲介している不動産屋から契約書が入手できたら回答します。
■C（占有者Bの妻）	1　私はB（占有者）の妻です。 2　本件建物は同Bが賃借し，私たち夫婦が子供二人と共に住居として使用しています。 3　同建物に不具合はありません。 4　同建物においてペットは飼っていません。 以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■　本件建物内は関係人の陳述のとおりの使用が認められ，目的物件の占有関係については現況及び関係人の陳述から本報告書記載のとおり認めた。

なお，同建物の占有関係について債務者に対して照会書を送付したが，B（占有者）に対して賃貸している旨の回答はあったが，契約の内容についての回答は無い。

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
8年7月16日（木） 11：25－11：40	目的物件所在地	目的物件特定，不在のため現況調査協力依頼文書投函
8年7月16日（木） 15：15－15：27	電話，ファクシミリ	管理費等照会，照会書送信
8年7月21日（火） 11：27－11：46	電話	C（占有者Bの妻）から電話があり，現況調査協力依頼
8年7月21日（火） 15：00－15：10	郵便	A（債務者）に対する占有関係照会書作成，送付
8年7月28日（火） 11：22－11：29	電話	上記Aから聴取
8年8月4日（火） 9：40－10：23	目的物件所在地	上記C立会いのもと立入調査，写真撮影，評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

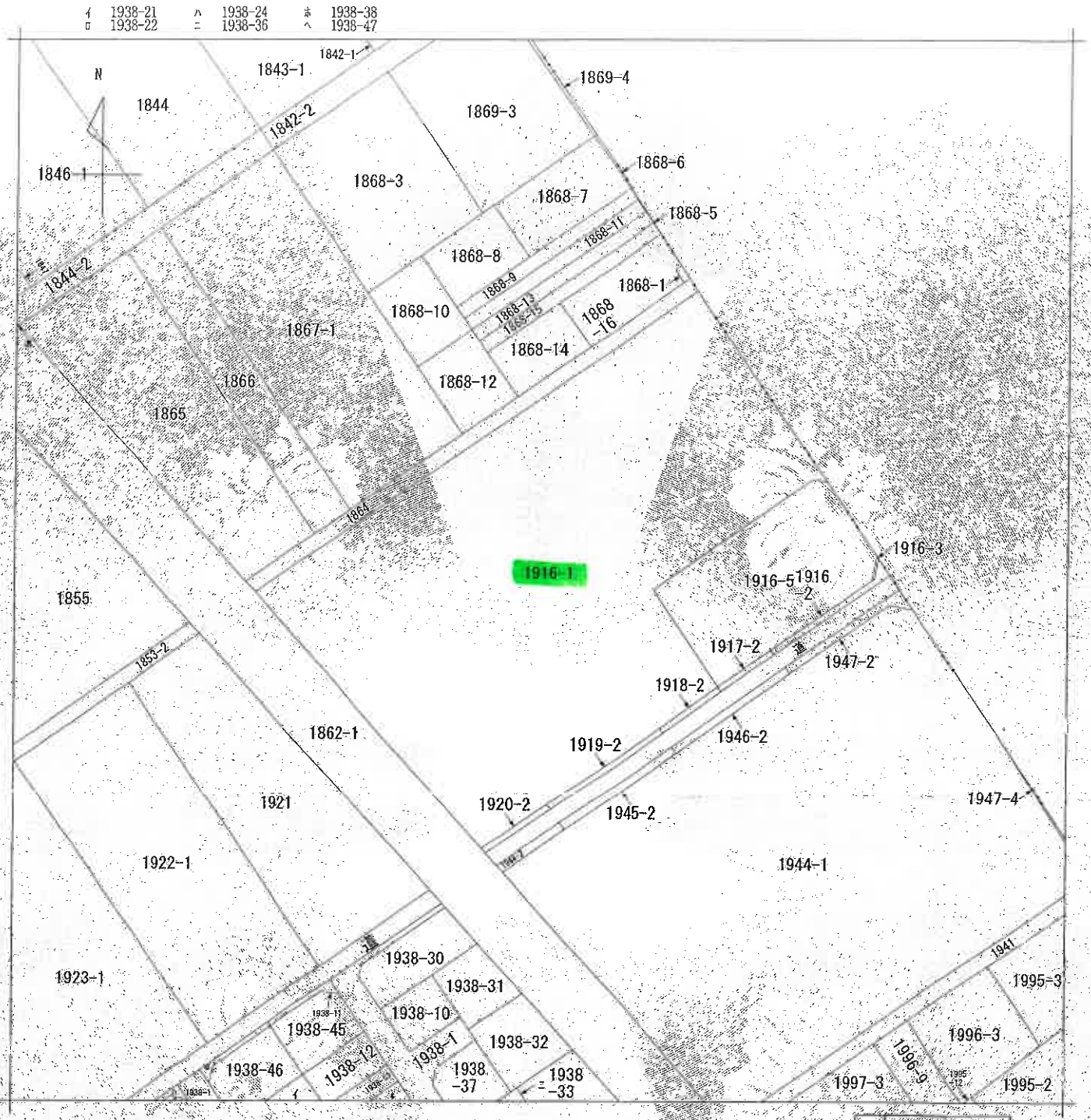
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間調査許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



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

地番区域見出	田島 １０丁目

請求部分	所在	さいたま市桜区田島十丁目			地番	1916番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年8月1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8年5月11日
さいたま地方法務局
地図整理番号：M97041　　登記官 [redacted]

（6 枚目）

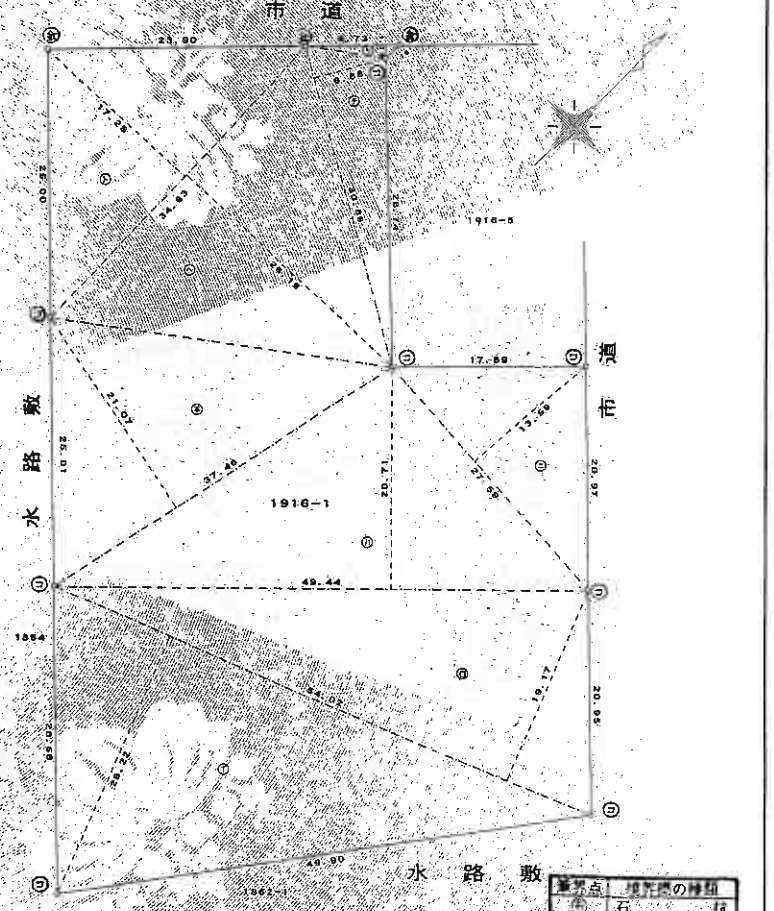
登記年月日：平成16年8月9日

399988

(1916-1)

地積測量図

地番	1916-1
土地の所在	さいたま市桜区田島十丁目



三斜求積表

地番	㉘ 1916-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	54.02	26.22	1416.4044
ロ	54.02	19.17	1035.5634
ハ	49.44	20.71	1023.9024
ニ	27.59	13.59	374.9481
ホ	37.46	21.07	789.2822
ヘ	34.63	26.19	906.9597
ト	34.63	17.25	597.3675
チ	30.86	8.88	212.3168
リ	8.73	1.19	10.3887
		倍面積	6367.1332
		面積	3183.5666
		地積	3183.56 ㎡

さいたま地方法務局 登記部門 16.8.9 登記

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成16年 8月 3日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

(東京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。
令和8年5月11日 さいたま地方法務局 登記官 [redacted]

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M97043

登記年月日：平成17年8月30日

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8年5月11日　さいたま地方法務局　登記官

（8枚目）

A3判をA4判に縮小

150764

各階平面図

家屋番号	田島十丁目 1916番1の302
建物の所在	さいたま市桜区田島十丁目1916番地1

求積表

0.600	×	2.300	=	1.380000
3.405	×	4.200	=	14.301000
0.460	×	2.520	=	1.159200
0.460	×	1.220	=	0.561200
4.465	×	2.220	=	9.912300
6.285	×	6.420	=	40.349700
		合計		67.663400
		床面積		67.66㎡

作製者　土地家屋調査士　[redacted]　7年7月25日作製）　縮尺　1/250

建物図面
~~各階平面図~~

建物の存する部分　3階

（写真位置♂）

市道　水路　市道　水路

さいたま地方法務局
登記部門
17.8.30
登記

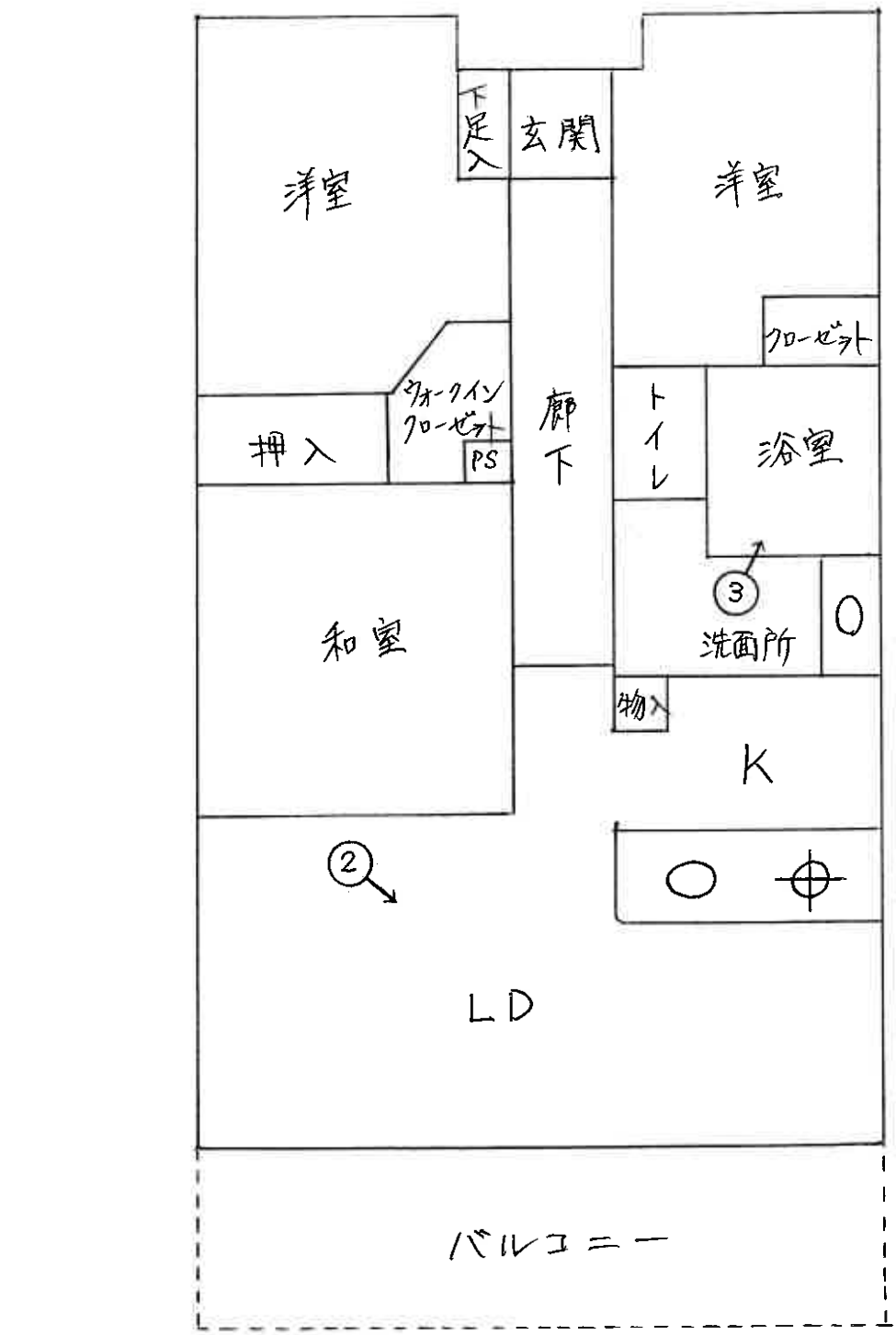
申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M97042

建物見取図

（写真位置♂）



（9 枚目）



①



②



③

令 和 8 年 （ ヌ ） 第 75 号
令 和 8 年 8 月 4 日　現地調査
令 和 8 年 8 月 21 日　評　価

さいたま地方裁判所

評　価　書

評価人　不動産鑑定士
松　本　竜　一　印

令和　8年（ヌ）第　　７５号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　さいたま市桜区田島十丁目　１９１６番地１

建物の名称　　ベルグ・グランデ浦和西

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　田島十丁目　１９１６番１の３０２

建物の名称　　３０２

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　　６７．６６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　さいたま市桜区田島十丁目１９１６番１

地　　目　　宅地

地　　積　　３１８３．５６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　６１６２２５分の７０８６

第1　評価額

物件番号	評　　価　　額
物件1	金１１，９９０，０００円

第2　評価の条件

1　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

物件番号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	(一棟の建物の表示) 所　　在 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種　　類 構　　造 床　面　積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地　　目 地　　積 (敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	別紙物件目録記載のとおり	

物件番号	特　記　事　項
	な　し

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4　目的物件の位置・環境等

1　土地の概況・利用状況等

位置・交通	ＪＲ武蔵野線「西浦和」駅の南西方約500m（直線距離）に位置する。	
付近の状況	中小規模一般住宅、マンション、工場、事業所、駐車場等が混在する地域である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	特になし
画地条件等	地積	3,183.56㎡
	形状	ほぼ整形
	地勢	平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	北東約16m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面 南東約4m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：なし ※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	工場跡地に建設されたマンションであるが、汚染リスクは不明である。	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルグ・グランデ浦和西
建物の用途	共同住宅　　(総戸数87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17年8月24日新築 経過年数：約21年 経済的残存耐用年数：約29年
構造	鉄筋コンクリート造、8階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼り、その他 その他：特になし
設備等	エレベーター、オートロック、管理事務室 駐車場、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：ベルグ・グランデ浦和西管理組合 管理会社：(株)東急コミュニティー 管理形態：巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	①本件一棟の建物の1階エントランスは、階上から漏水があり、同エントランス天井に穴が開けられ、修理中であった。 ②さいたま市役所担当課によれば、本件土地及び一棟の建物に係る開発許可、建築確認の履歴が確認できるとのことである。

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造
位　　置	階層： 3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　バルコニーあり
仕　　様	内　壁 ： クロス貼り、その他 天　井 ： クロス貼り、その他 　床　 ： フローリング、その他 設　備 ： 電気、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
管　理　費　等	管　理　費 ： 11,600 円 （月額） 修繕積立金 ： 15,450 円 （月額） 滞　納　額 ： あり （令和8年7月21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	賃借人とその家族が居宅として利用している。
特　記　事　項	なし

第5　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

Ⅰ　積算価格の試算

1　基礎となる価格

①　建物価格

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

再調達原価（円/㎡） ア	専有面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
330,000	67.66	0.46	10,270,000

※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21年、経済的残存耐用年数約29年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) 29／(21＋29)×(1－0.2)

②　敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格（円/㎡） ア	個別 格差 イ	地　積 （㎡） ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
149,000	1.00	3,183.56	1.0	7,086／616,225	5,450,000

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-6

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
167,000円/㎡	×	100／100	×	100／104.5	×	100／107	≒	149,000円/㎡

◇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・環境条件等が優る。

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
10,270,000	5,450,000	1.3	0.97	19,820,000

ウ　価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ　個別格差：3階東向き中間部屋を標準とし、階層別(3/8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あり、その賃貸状況は概ね標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として、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	複利現価率※2	正味復帰価格現価	
			イ÷ウ×（1－0.03）	（5.8％）	エ×オ	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア＋カ
円	円	%	円		円	円
2,024,241	764,000	6.3	11,763,175 円	0.8444	9,932,825	11,960,000 円
（16.9 %）					（83.1 %）	（100 %）

※1　売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の３％と査定した。

※2　複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 5.8\%)^{3} = 0.8444$$

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	19,820,000	1.00	19,820,000
② 収 益 価 格	———		11,960,000
③調整後の価格	19,030,000		

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
19,030,000	1.0	0.7	0.90		11,990,000

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

地価公示価格　（さいたま桜-6）
所　　在　：さいたま市桜区田島8丁目1824番3「田島8-14-24」
価　　格　：167,000円/㎡
位　　置　：ＪＲ武蔵野線「西浦和」駅約600m（道路距離）
価格時点　：令和8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4.0m私道
用途指定等　：準工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要　：住宅、マンション、小工場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

位置図
1：10,000

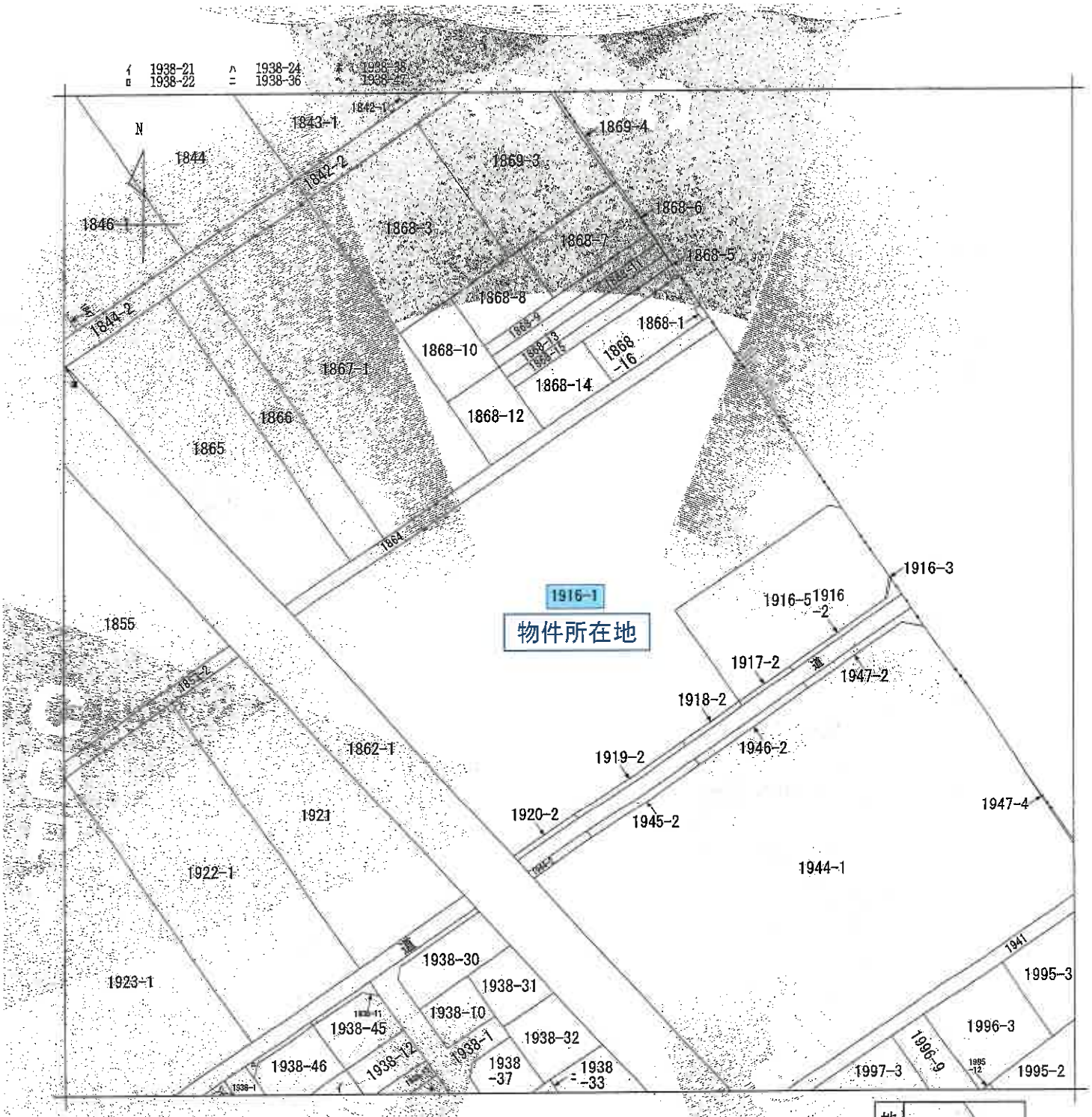
埼玉県さいたま市桜区田島7丁目



1：10,000 相当

印刷

Super Mapple Digital Ver.23
株式会社 昭文社



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

地番区域見出	田島 １０丁目

請求部分	所在	さいたま市桜区田島十丁目			地番	1916番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は対応番号		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60年8月1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8年5月11日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M97041
(1/1)

A3 を A4 に縮小コピー

登記年月日：平成16年8月9日

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8年5月11日

さいたま地方法務局

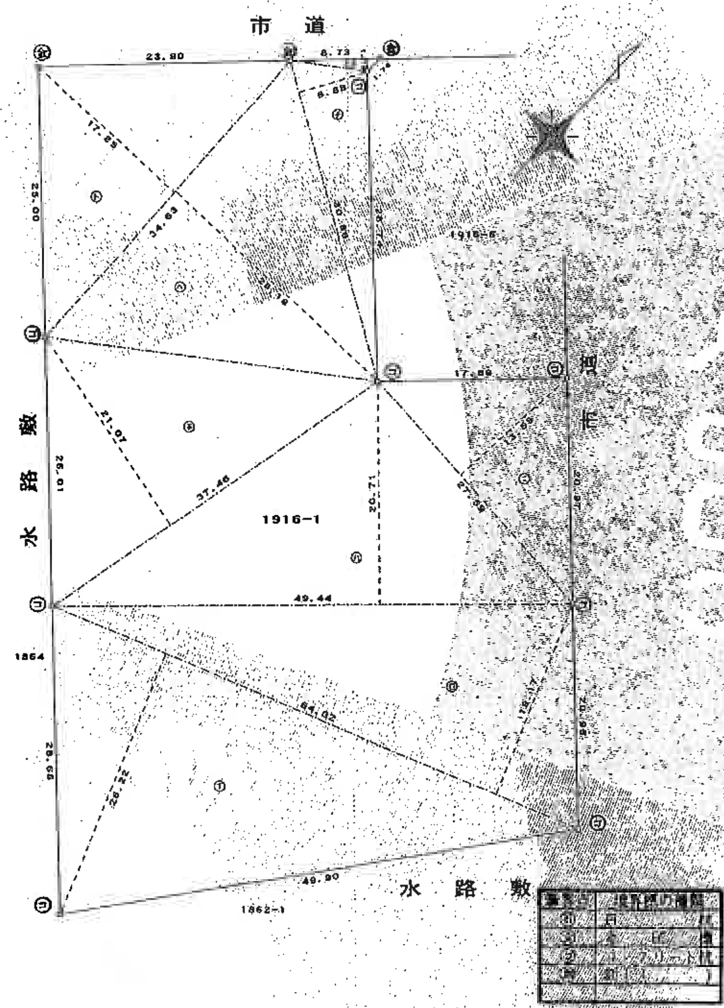
登記官

399988

⑩③③1916-1

地積測量図

地番	1916-1
土地の所在	さいたま市桜区田島十丁目



三斜求積表

地番	⑩ 1916-1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	54.02	26.22	1416.4044
ロ	54.02	19.17	1035.5634
ハ	49.44	20.71	1023.9024
ニ	27.59	13.59	374.9481
ホ	37.46	21.07	789.2822
ヘ	34.63	26.19	906.9597
ト	34.63	17.25	597.3675
チ	30.86	6.88	212.3168
リ	8.73	1.19	10.3887
		倍面積	6367.1332
		面積	3183.5666
		地積	3183.56 ㎡

さいたま地方法務局 登記部門 16.8.9 登記

作製者	(平成16年8月3日作製)	申請人	縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M97043

登記年月日：平成17年8月30日

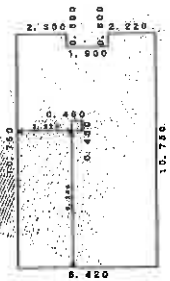
150764

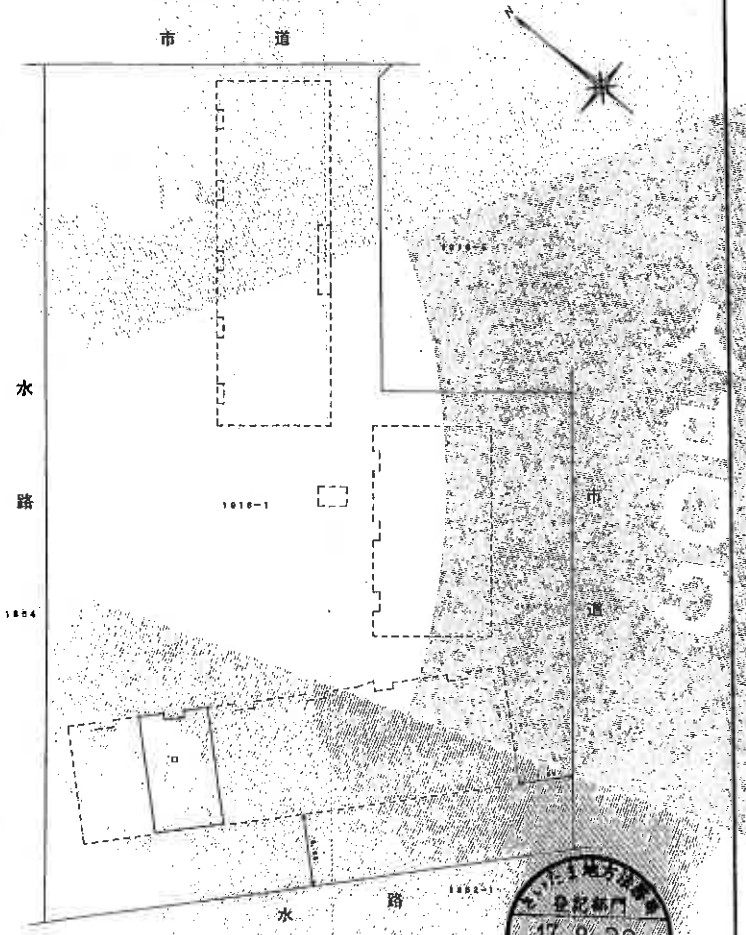
各階平面図

家屋番号	田島十丁目 １９１６番１の３０２
建物の所在	さいたま市桜区田島十丁目１９１６番地１

建物図
~~各階平面~~

建物の存する部分　３階





求積表

0.600	×	2.300 ＝	1.380000
3.405	×	4.200 ＝	14.301000
0.460	×	2.520 ＝	1.159200
0.460	×	1.220 ＝	0.561200
4.465	×	2.220 ＝	9.912300
5.285	×	8.420 ＝	40.349700
		合計	67.663400
		床面積	67.66㎡



作製者

17年7月25日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（東京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。
令和８年５月11日
さいたま地方法務局
登記官

A3をA4に縮小コピー

地図整理番号：M97042