

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 3月18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 7年 4月 2日から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月 7日 午前10時00分 場 所 さいたま地方裁判所第3民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 4月21日 午前 9時10分から 令和 7年 4月25日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 3月18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	10,810,000 8,648,000		2,162,000	66,533	14,986
備考					



物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 615番地1

建物の名称 エクセル大宮東3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 615番1の408

建物の名称 408

種類 居宅

構造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 59.23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 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番1

地目 宅地

地積 2758.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番1

地目 宅地

地積 3214.36平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番3

地目 宅地

地積 278.17平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田574番1
地 目 宅地
地 積 3093.79平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番2
地 目 山林
地 積 10平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
(敷地権の表示)
土地の符号 1ないし5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1703454分の6180
共有者 A 持分100分の33
共有者 B 持分100分の67



物 件 明 細 書

令和 7年 1月27日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 中 林 宏 明

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

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

符号5の土地につき、位置関係等が判然としない。

《 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 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 615番地1

建物の名称 エクセル大宮東3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 615番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.23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 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番1

地 目 宅地

地 積 2758.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番1

地 目 宅地

地 積 3214.36平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番3

地 目 宅地

地 積 278.17平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田574番1
地 目 宅地
地 積 3093.79平方メートル
土地の符号 5
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番2
地 目 山林
地 積 10平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
(敷地権の表示)
土地の符号 1ないし5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1703454分の6180
共有者 A 持分100分の33
共有者 B 持分100分の67



令和6年(ケ)第 219号
令和6年10月29日受理
令和6年11月19日提出

現況調査報告書

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

1. (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 615番地1

建物の名称 エクセル大宮東3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 615番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.23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 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番1

地 目 宅地

地 積 2758.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番1

地 目 宅地

地 積 3214.36平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番3

地 目 宅地

地 積 278.17平方メートル

(1 枚目)



4224

物 件 目 録

土地の符号 4
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田574番1
地 目 宅地
地 積 3093.79平方メートル

土地の符号 5
所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番2
地 目 山林
地 積 10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし5
敷地権の種類 所有権
敷地権の割合 1703454分の6180

共有者 A 持分100分の33
共有者 B 持分100分の67



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 { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <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	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 12,800円 修繕積立金 8,960円 積立充当金 500円 駐車場使用料 8,000円 円	令和6年11月7日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	近鉄住宅管理株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～4	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号5) <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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～5) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

■ 1 登記された規約設定共用部分として以下がある。

- | | |
|----------|-------------|
| (1) 家屋番号 | 大字蓮沼560番1の1 |
| 種類 | 集会室 |
| (2) 家屋番号 | 大字蓮沼560番1の3 |
| 種類 | 自転車置場 |
| (3) 家屋番号 | 大字蓮沼560番3の1 |
| 種類 | 管理人室 集会室 |
| (4) 家屋番号 | 大字蓮沼574番1の1 |
| 種類 | 集会室 |
| (5) 家屋番号 | 大字蓮沼574番1の3 |
| 種類 | 自転車置場 |
| (6) 家屋番号 | 大字蓮沼615番1の1 |
| 種類 | 集会室 |
| (7) 家屋番号 | 大字蓮沼615番1の3 |
| 種類 | 車庫 |
| (8) 家屋番号 | 大字蓮沼615番1の4 |
| 種類 | 自転車置場 |
| (9) 家屋番号 | 大字蓮沼615番1の5 |
| 種類 | 自転車置場 |

2 符号2の土地には、エクセル大宮東1番館が所在する。

3 符号3の土地には、エクセル大宮東の管理事務棟が所在する。

4 符号4の土地には、エクセル大宮東2番館が所在する。

5 符号5の土地は、立入調査が実施できなかった。

(1) 相手方兼共有者Bに確認したが、位置関係や利用状況その他、不知とのことである。

(2) 固定資産税の課税地目は公衆用道路である。

(3) 評価人が航空写真を調査したが、位置関係等については判然としなかった。

符号5の土地の、位置関係や利用状況その他は判然としない。現況地目は公衆用道路と報告するが、正確には測量を要する。

6 619番3・1820番3・616番11の土地は、いずれもさいたま市の所有であり、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
■ B (相手方兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 相手方兼共有者Aは、私の妻です。今日は外出しています。 2 目的建物は、私達夫婦が居宅として使用し、居住しています。 3 目的建物について、特に不具合はありません。 4 符号5の土地については、そのような土地が存在することを初めて聞きました。購入した際にも、説明を受けていません。 もしかしたら購入する際に、何らかの説明があったかもしれませんが、まったく記憶にありません。 少なくとも目的建物で生活する上で、必要になることはないと思います。 5 目的建物内で、猫を2匹飼っています。

(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

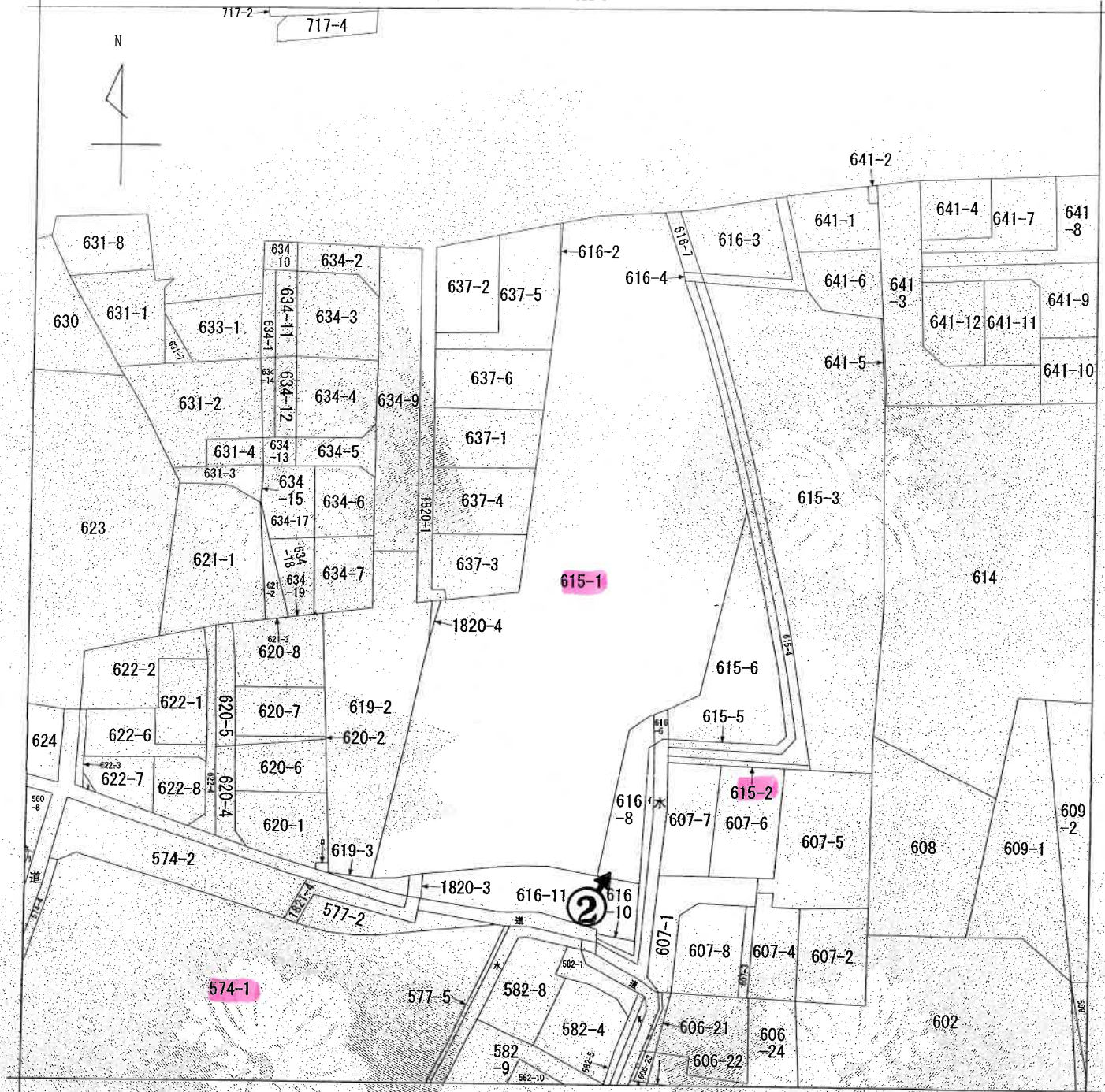
- 目的物件の外観調査及び内部調査の状況、関係人らの陳述等を総合勘案し、占有関係については3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

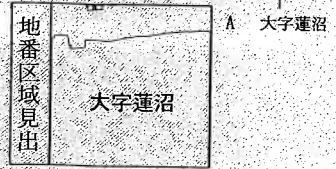
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年11月1日(金) 10:00-10:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 外観写真撮影, 連絡票を投函
R6年11月1日(金) : - :	当庁	管理会社に対し, 管理費等滞納状況照会書をファックスにて送信
R6年11月12日(火) 9:50-10:10	物件所在地	物件調査, 占有確認, 内部調査実施・内部写真撮影, Bと面談(評価人同行)
R6年11月13日(水) 10:30-10:40	さいたま地方法務局	接道について土地全部事項証明書を交付申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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

(7 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	さいたま市見沼区大字連沼字前田		地番	615番1	
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
作成年月日	昭和50年1月31日		備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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6年7月16日
 東京法務局

(本図は原本を70%に縮小)

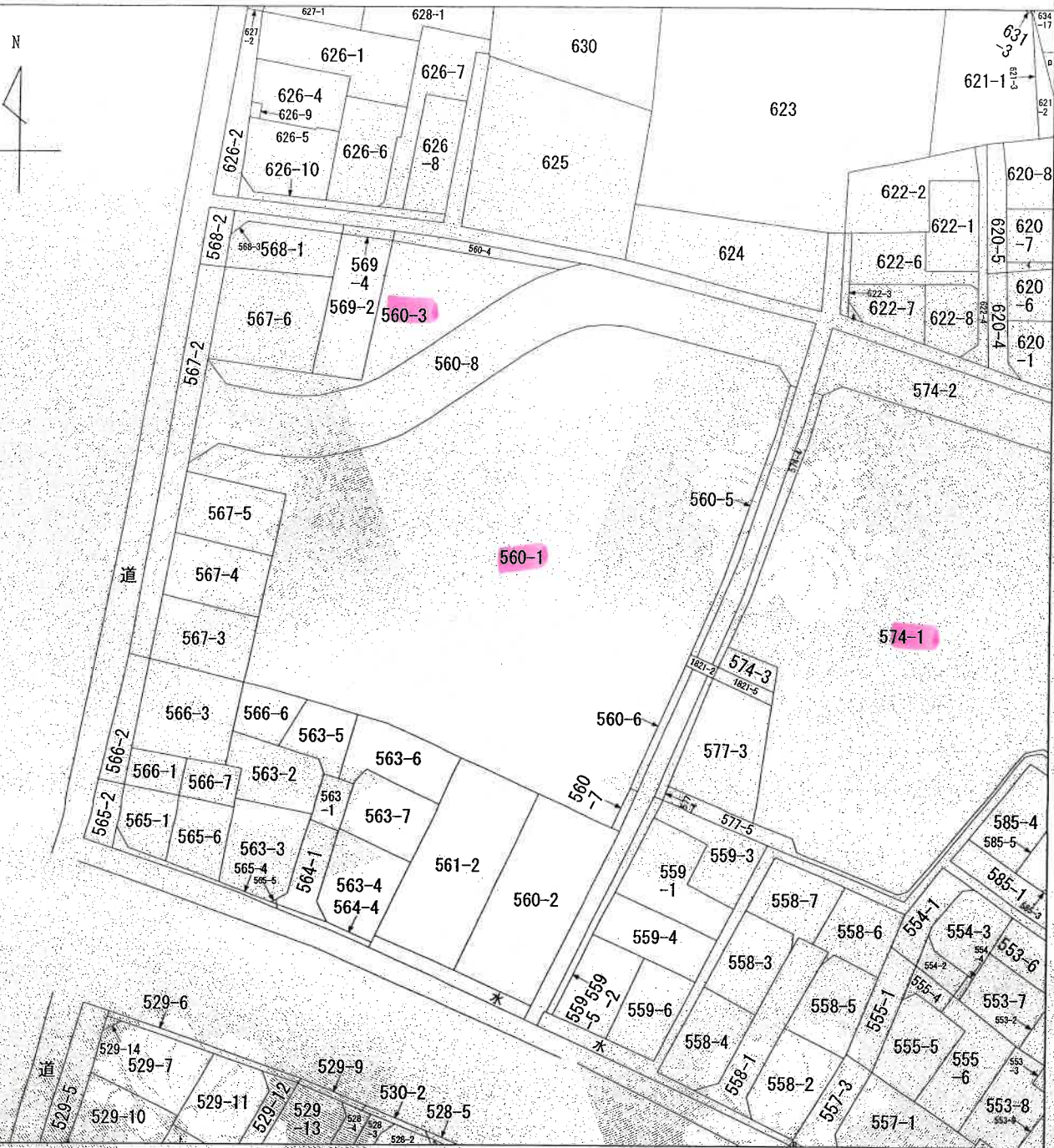
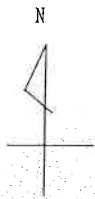
写真撮影位置

地図整理番号：M75332
 (1/1)

登記官

(8 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	さいたま市見沼区大字蓮沼字前田			地番	560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50年1月31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。

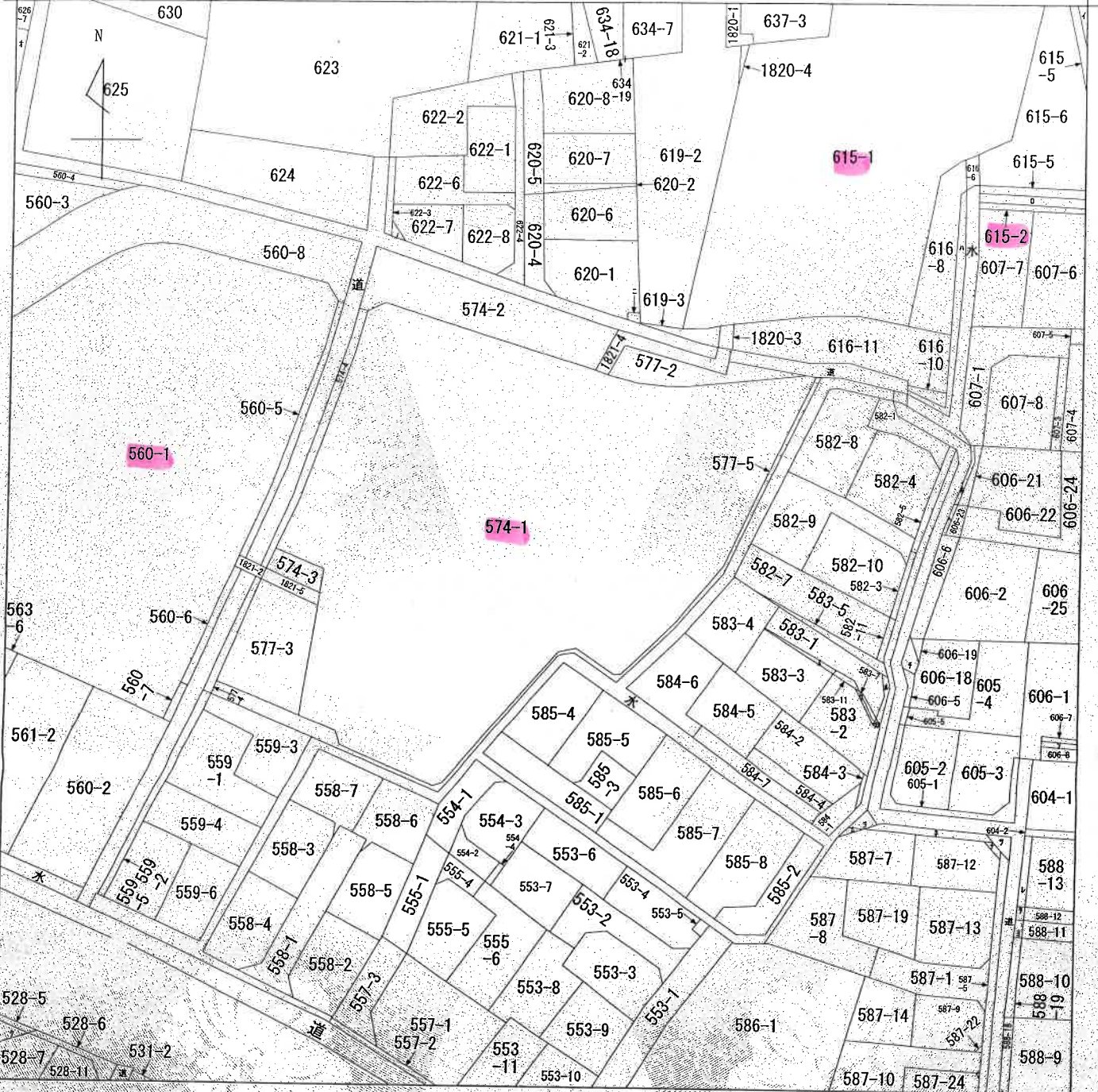
(本図は原本を70%に縮小)

令和6年11月13日
 さいたま方法務局
 登記官

請求番号：19-1
 (1/1)

(9 枚目)

公用



(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
 大字連沼
 A 大字連沼

請求部分	所在	さいたま市見沼区大字連沼字前田		地番	574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50年1月31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。

(本図は原本を70%に縮小)

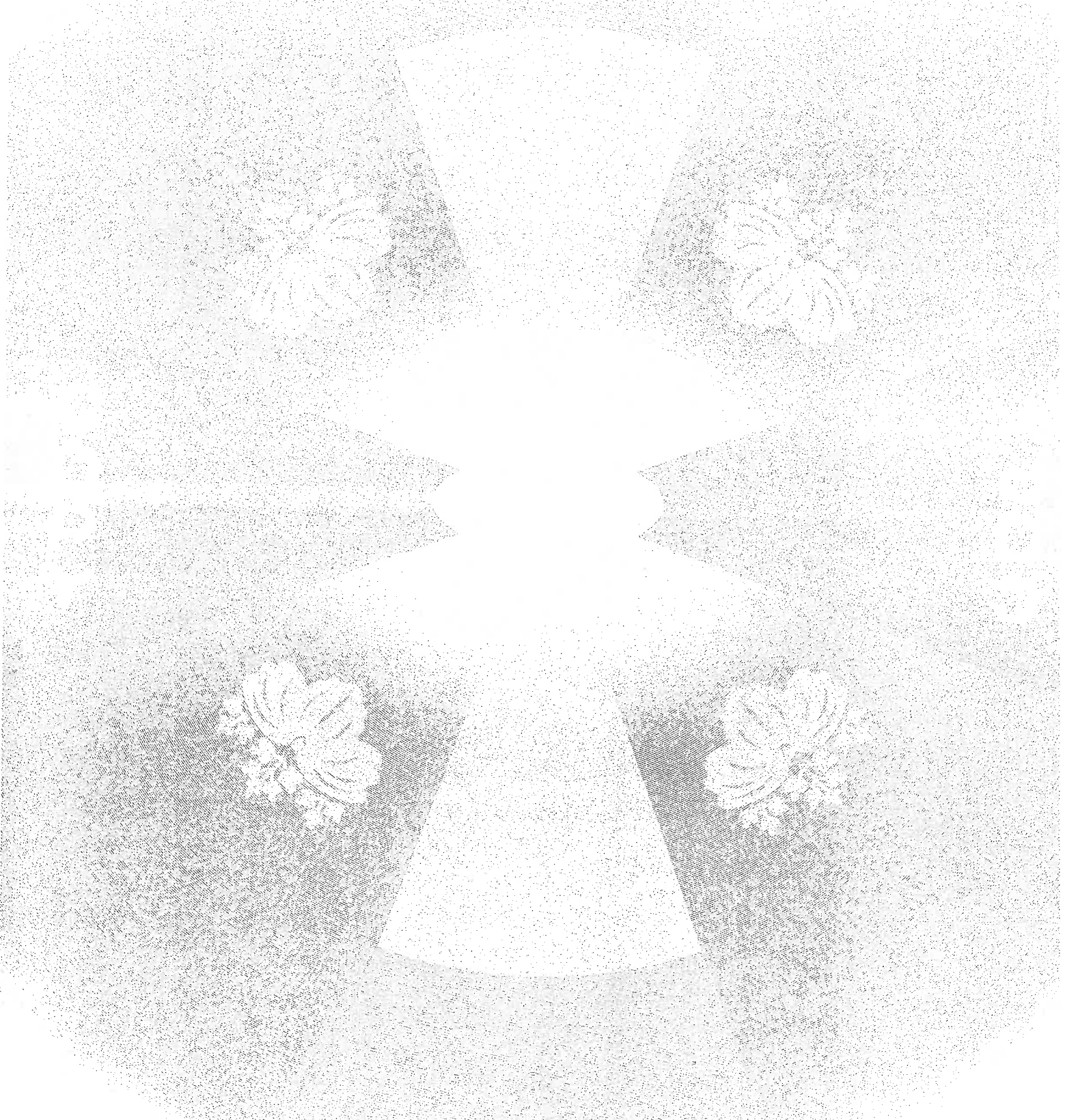
令和6年11月13日
 さいたま地方務局
 登記官

請求番号: 19-2
 (1/2)

(10枚目)

公用

ヲ 583-8
ワ 583-9
カ 588-17
コ 588-20
タ 588-21
レ 588-22
ソ 606-10
ツ 587-2
ネ 587-4
ナ 587-6
ラ 587-21
ム 587-20
ウ 587-23
ノ 622-5
オ 626-8
カ 528-9



(本図は原本を70%に縮小)

登記年月日：平成9年8月14日

0502799

各階平面図

家屋番号 大字蓮沼 615番1の408

建物の所在 大宮市大字蓮沼字前田615番地1

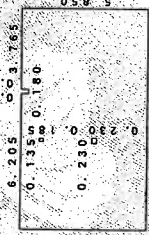
建物図面

H9.8.14

図添録

さいたま市見沼区

区分した建物の存する部分 4階部分
建物の番号 408



求積表

0.340 X	1.985	=	0.674900
0.860 X	0.230	=	0.197800
0.185 X	0.070	=	0.012950
0.185 X	0.025	=	0.004625
2.216 X	0.230	=	0.509450
3.150 X	2.185	=	6.819750
5.850 X	3.890	=	22.541500
2.360 X	2.395	=	5.652200
5.850 X	3.765	=	22.025250
合計			59.338425
床面積			59.33m

写真撮影位置

(本図は原本を70%に縮小)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会)

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。

(さいたま地方務局管轄)

令和6年7月12日 東宮法務局

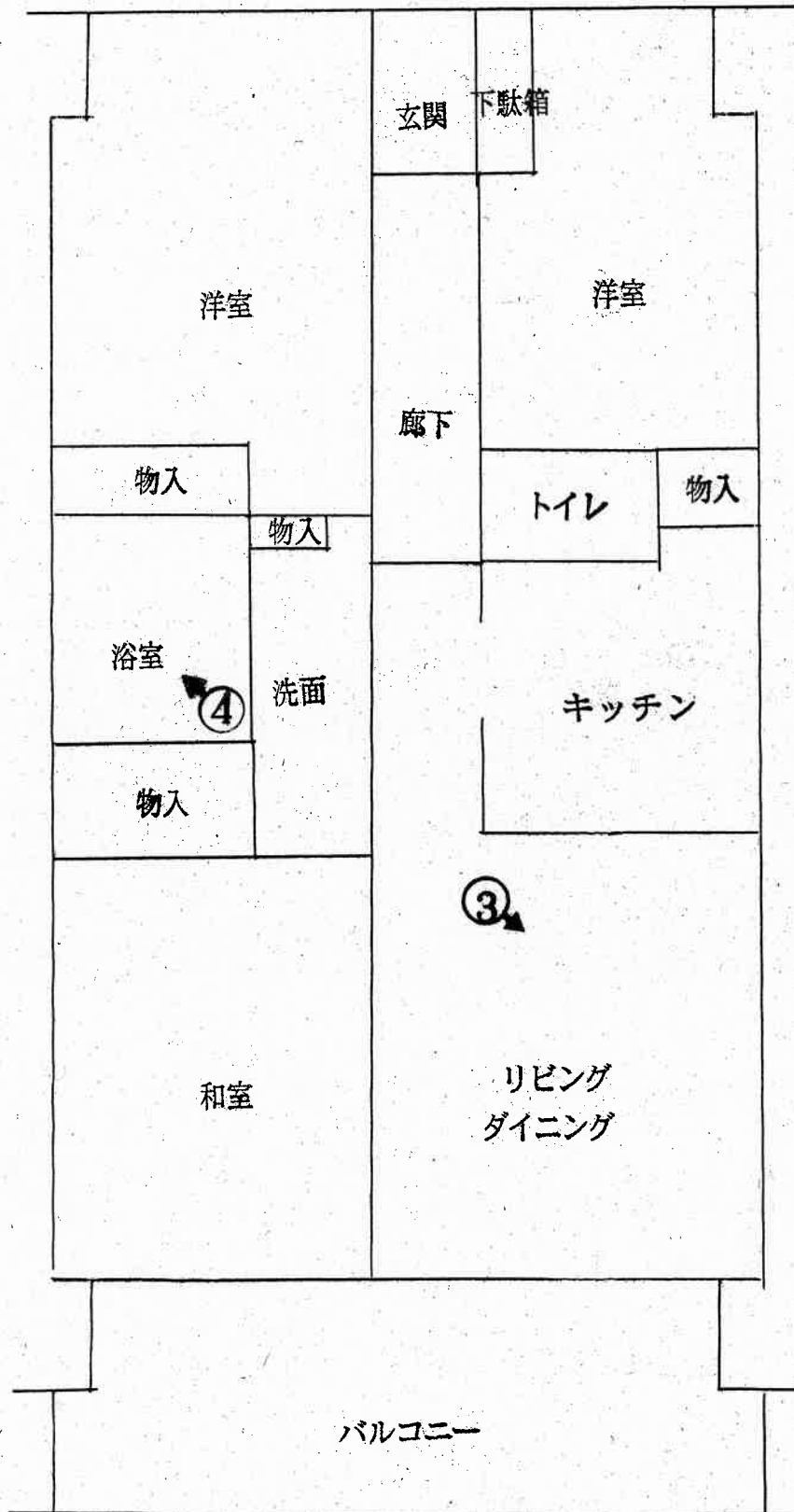
登記書

(12枚目)

地図整理番号：M75202

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

共用廊下



(13枚目)



①



②



③

(14枚目)



④

(15枚目)

令和6年(ケ)第219号
令和6年11月12日 現地調査
令和6年11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
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田 615番地1

建物の名称 エクセル大宮東3番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字蓮沼 615番1の408

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 59.23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 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番1

地 目 宅地

地 積 2758.08平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番1

地 目 宅地

地 積 3214.36平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田560番3

地 目 宅地

地 積 278.17平方メートル

物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田574番1

地 目 宅地

地 積 3093.79平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 さいたま市見沼区大字蓮沼字前田615番2

地 目 山林

地 積 10平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1ないし5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1703454分の6180

共有者 A 持分100分の33

共有者 B 持分100分の67

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金10,810,000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>	<p>土地の符号5：公衆用道路</p>
物件 番号	特 記 事 項		
	<p>土地の符号5は位置関係等が判然としない。固定資産税の課税地目も参考に、公衆用道路と判定したが、正確には専門家による測量等を要する。</p>		

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	東武野田線「七里」駅の南西方約870m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	中高層マンションや戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	9,354.40㎡ (全体) 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況	南約8m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 ※本件マンションの存する1棟建物の敷地である土地の符号1が接する道路	
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	特になし	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エクセル大宮東3番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数94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9年6月17日新築 経過年数 : 約27年 経済的残存耐用年数 : 約28年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、9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 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 : エクセル大宮東管理組合 管理会社 : 近鉄住宅管理(株) 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	管理事務棟は土地の符号3の上に存する。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造
位 置	階層：4階 主要開口部の方位：東向き中間部屋
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、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
管 理 費 等	管 理 費：12,800円（月額） 修繕積立金：8,960円（月額） 滞 納 額：なし（令和6年11月7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	共有者2人が居宅として利用している。
特 記 事 項	目的建物内で猫を2匹飼っている。

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/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
350,000	59.23	0.41	8,500,000

※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27年、経済的残存耐用年数約28年、観察減価率(中古建物の市場性等を考慮)-20%

(計算式) $28 / (27 + 28) \times (1 - 0.2)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
100,000	0.95	9,354.40	1.0	6,180/1,703,454	3,220,000

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-1

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

$$120,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/106.0 \times 100/113 \approx 100,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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、街路条件が劣るも交通接近条件及び環境条件等が優る。

イ 個別格差：飛び地（一部公衆用道路含む）等を考慮した。

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
8,500,000	3,220,000	1.2	1.00	14,060,000

ウ 価格補正：周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個別格差：5階東中間部屋を標準とし、階層別(4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もので、必ずしも想定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 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末有効純収益 イ	最終還元利回り ウ	3年目期末復帰価格※1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03) エ	複利現価率※2 オ	正味復帰価格現価 エ×オ カ	
円 1,615,956 (19.0 %)	円 621,980	% 7.2	円 8,379,453	0.8232	円 6,897,966 (81.0 %)	円 8,510,000 (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

$$1 \div (1 + 6.7 \%)^3 = 0.8232$$

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	14,060,000	1.00	14,060,000
② 収益価格	——		8,510,000
③ 調整後の価格	13,510,000		

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
13,510,000	1.0	0.8	1.00		10,810,000

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：なし

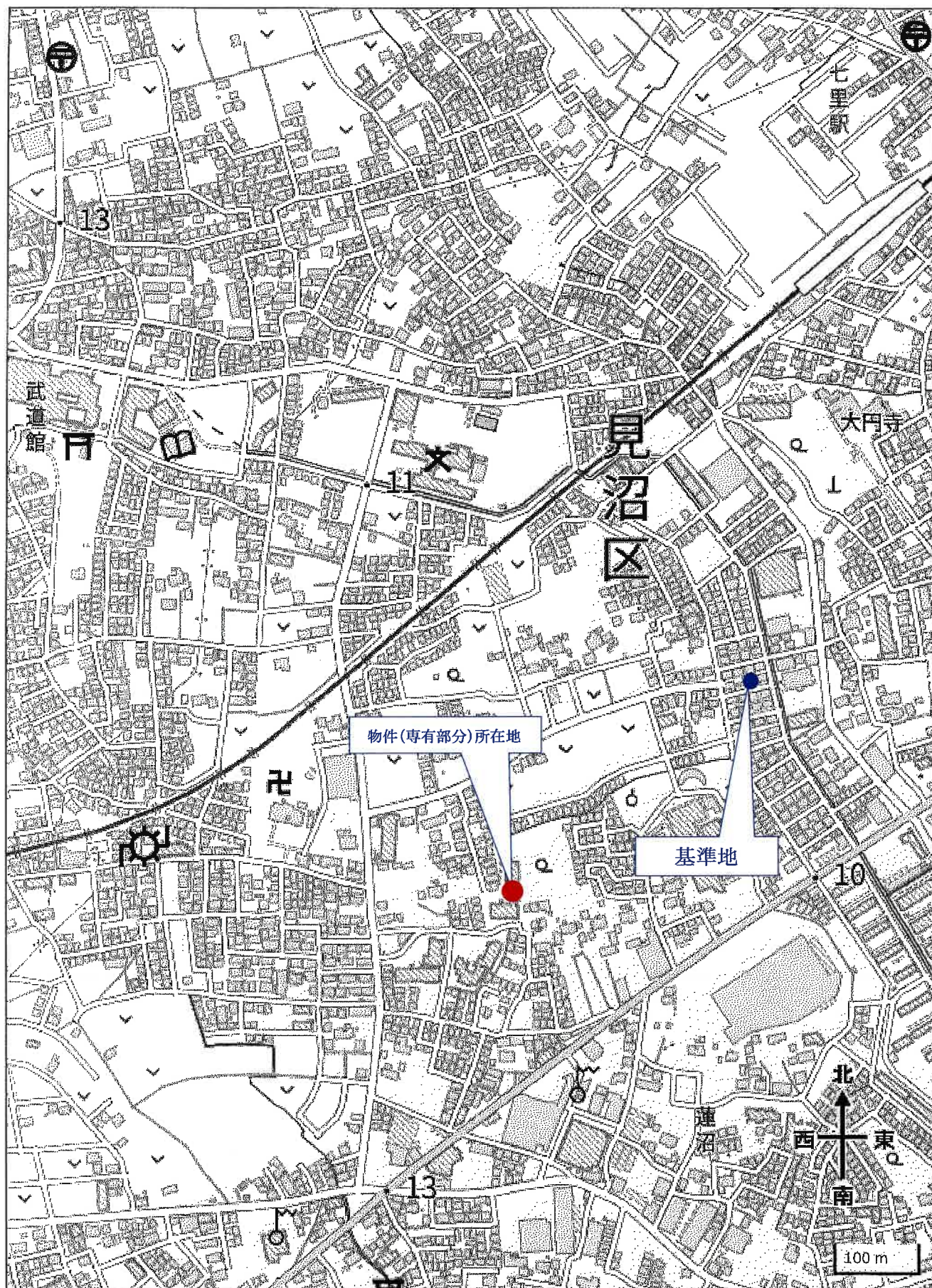
オ その他の控除減価(敷金等)：なし

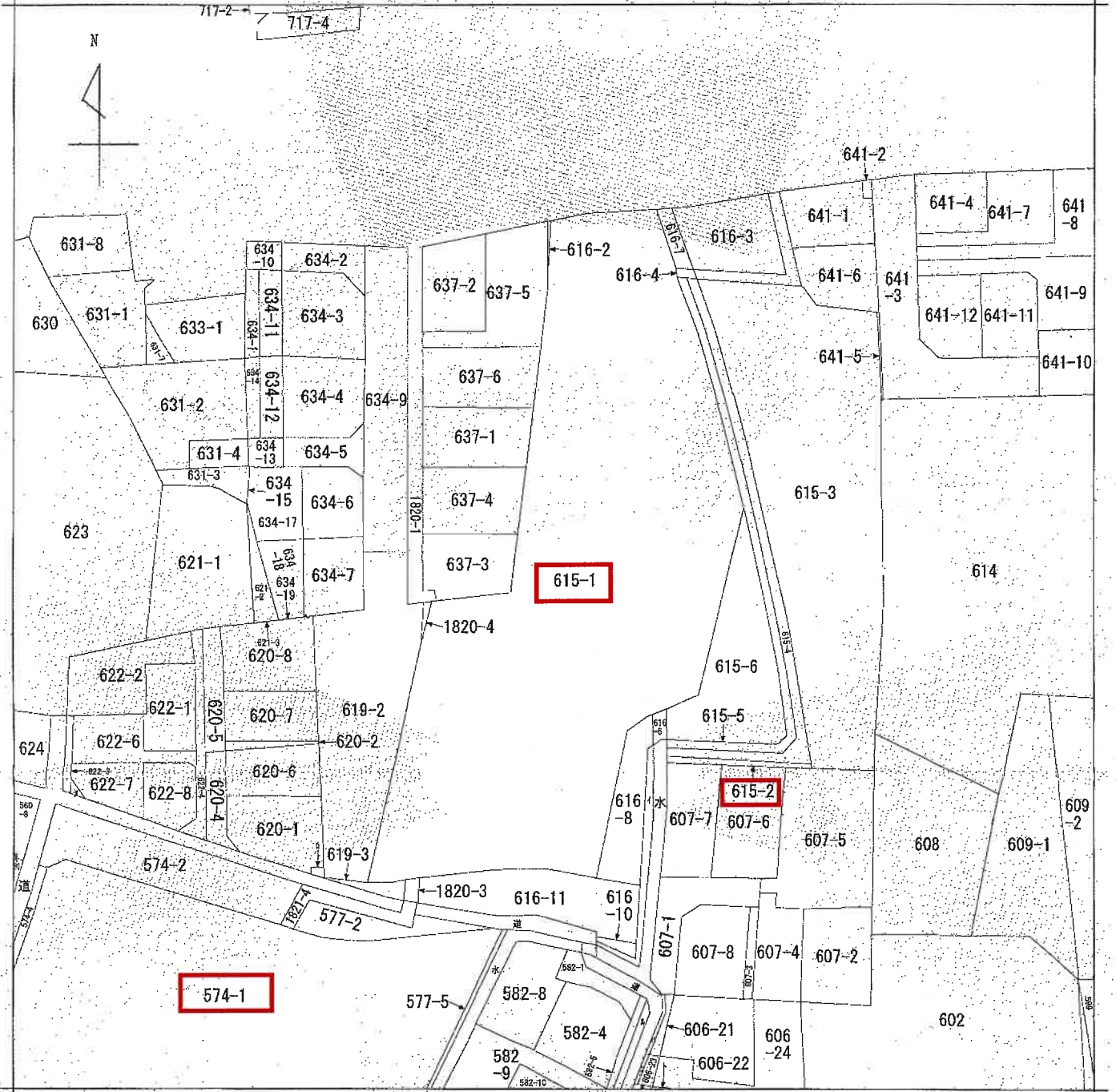
第6 参考価格資料

基準地価格 (さいたま見沼-1)
所在 : さいたま市見沼区大字蓮沼字北海道1225番51
価格 : 120,000円/m²
位置 : 東武野田線「七里」駅約600m(道路距離)
価格時点 : 令和6年7月1日
地積 : 175m²
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接面道路 : 南4.0m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 : 一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

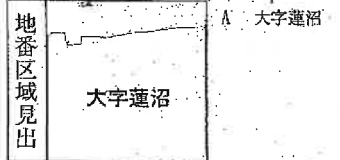
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写





(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	さいたま市見沼区大字蓮沼字前田		地番	615番1	
出力縮	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
作成年月日	昭和50年1月31日		備付年月日(原図)		補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

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管轄)

令和6年7月16日

東京法務局

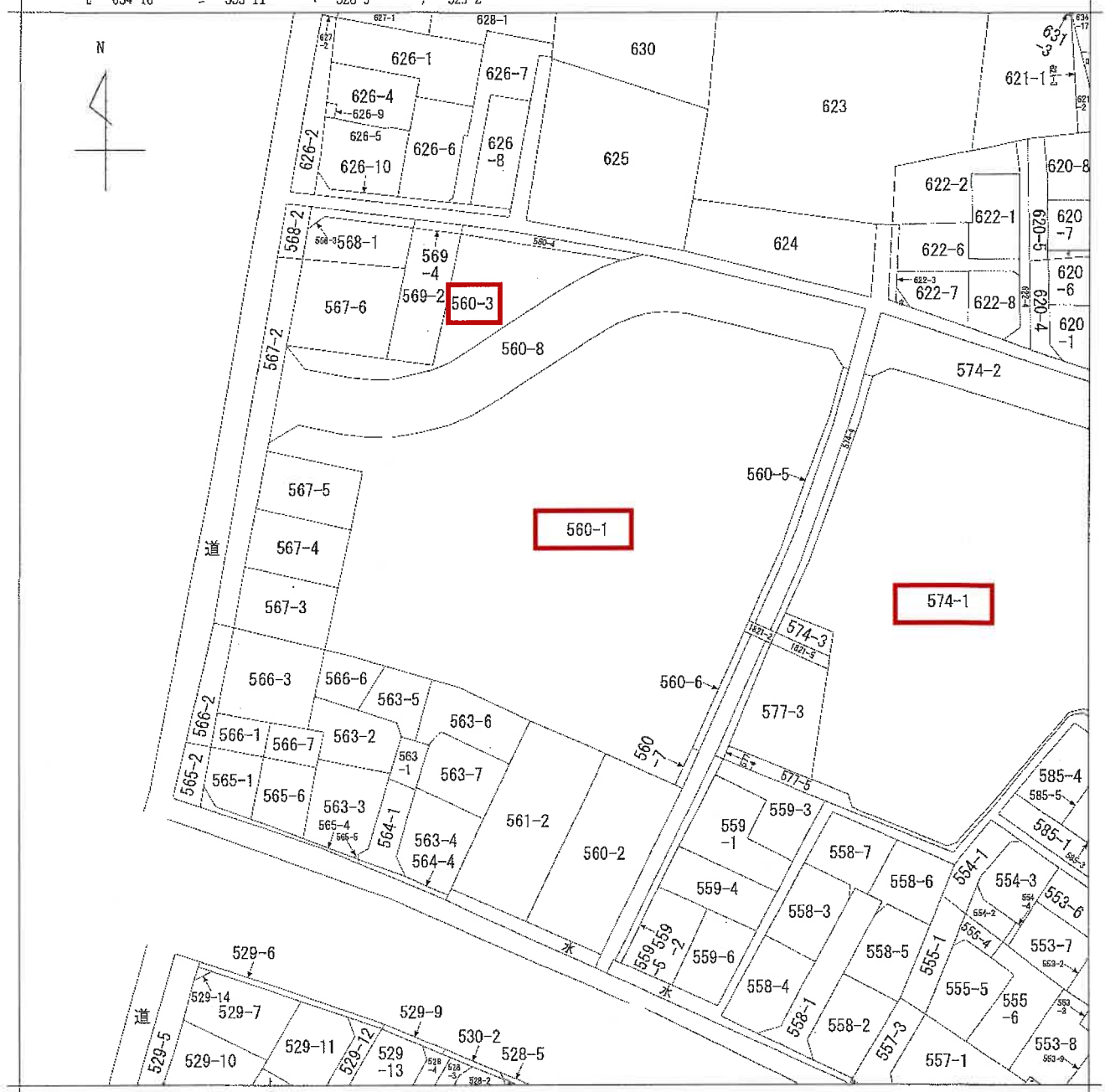
地図整理番号：M75332

登記官



A3判をA4判に縮小

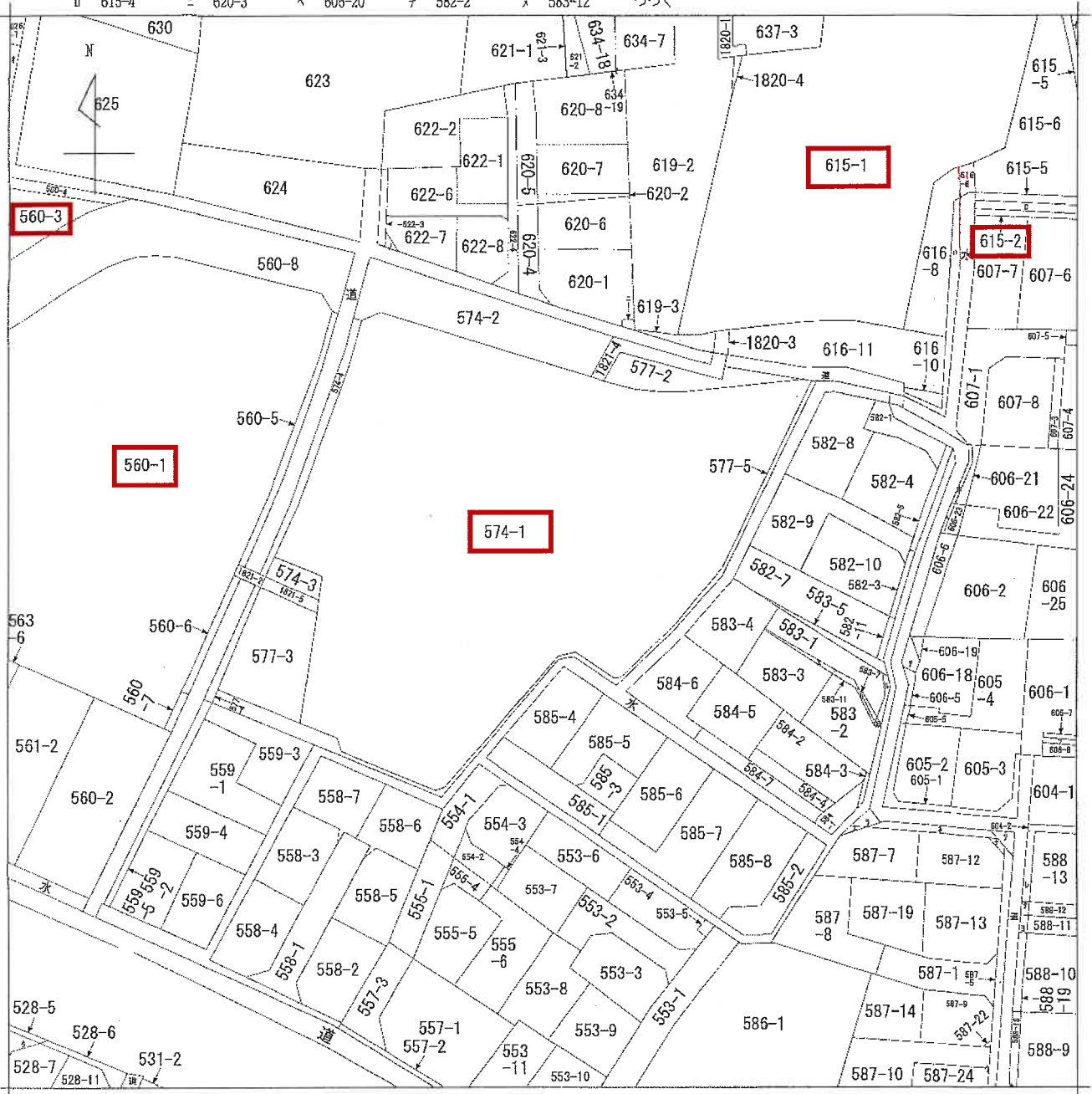
イ 620-2 ハ 634-15 ニ 622-5 ホ 529-12 ニ 557-2
 ロ 634-18 ヒ 553-11 ヘ 528-9 ト 529-2



地番区域見出
 A 大字運沼
 大字運沼

請求部	所在	さいたま市見沼区大字運沼字前田		地番	560番1		
出力縮尺	1/600	精度分	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50年1月31日		備付年月日(原図)	補記事項			

イ 615-4 ハ 616-9 ホ 606-3 ト 634-16 リ 583-10 ナ 583-6
 II 615-4 ニ 620-3 ヘ 606-20 テ 582-2 ヌ 583-12 につく



大字蓮沼
 大字蓮沼
 A 大字蓮沼

請求部	所在	さいたま市見沼区大字蓮沼字前田			地番	574番1		
出力尺	1/600	精度分	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50年1月31日			備付年月日 (原図)	補記項			

登記年月日：平成9年8月14日

0502799

各階平面図

建物図面

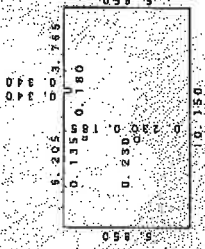
H9814

家屋番号 大字蓮沼 615番1の408
建物の所在 大字蓮沼字前田615番地1

さいたま市見沼区

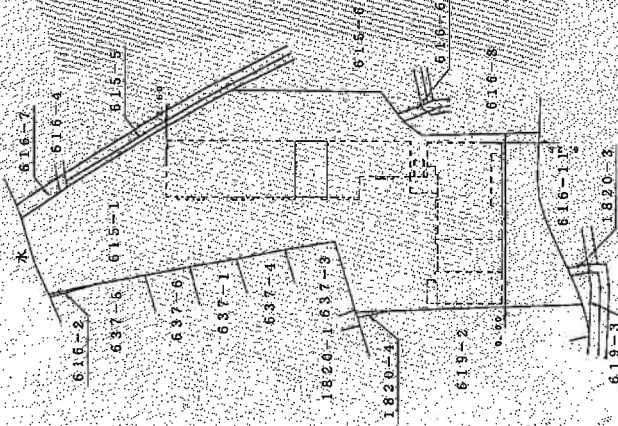
透視図

区分した建物の存する部分 4階部分
建物の番号 408



求積表

0.340	X	1.985	=	0.674900
0.860	X	0.230	=	0.197800
0.185	X	0.070	=	0.012950
0.185	X	0.023	=	0.004255
2.215	X	0.230	=	0.509450
5.150	X	2.150	=	11.172500
5.850	X	3.980	=	23.283000
2.380	X	2.385	=	5.676300
5.850	X	3.765	=	21.924375
合計				59.258425
床面積				59.23㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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。
(さいたま地方公務局発給)
令和6年7月12日 東武法務局