

## 入札制度が変わりました

- 暴力団員等<sup>※</sup>や、役員に暴力団員等<sup>※</sup>がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等<sup>※</sup>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)
1,2	14,860,000 11,888,000	一括	2,972,000	44,787	14,594
1	5,820,000				
2	9,040,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目                   |
|   | 地 番   | 541番289                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目 541番地289          |
|   | 家屋 番号 | 541番289                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根二階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 40.99平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年 2月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 小川佳子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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2】

賃借権

範囲	全部
賃借人	B
期限	令和8年1月26日まで
賃料	120,000円
賃料前払	なし
敷金	120,000円
保証金	なし
特約	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 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）。
- 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 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目                   |
|   | 地 番   | 541番289                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目 541番地289          |
|   | 家屋 番号 | 541番289                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根二階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 40.99平方メートル |



令和6年(ケ)第 205号  
令和6年 9月13日受理  
令和6年10月22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 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目                   |
|   | 地 番   | 541番289                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目 541番地289          |
|   | 家屋 番号 | 541番289                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根二階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 40.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	さいたま市浦和区上木崎六丁目11番6号	
<b>土 地</b>	物件1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
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"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	541番16の土地は、さいたま市の所有であり、現況は公衆用道路である。	
<b>建 物</b>	物件2	
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(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)	
その他の事項		
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	
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) ■A(債務者兼所有者))の陳述/■提示文書(Aの回答書・B提示の賃貸借契約書及び関係書類)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年1月27日
最初の契約等	契約日 令和4年1月27日
契約等	期間 令和4年1月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和6年1月27日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月26日まで2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 ( ) 円 <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 ( ) 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金120,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 ( ) 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 目的建物は賃貸ししています。居住しているのはBさんです。</p> <p>2 私は、不動産投資の知識や経験がまったくありませんでした。友人からある不動産屋を紹介され、以下のような説明を受け、深く考えずに目的物件を購入してしまいました。</p> <p>(1) 目的物件は、現在Bさんが所有し、かつ居住している。</p> <p>(2) Bさんは、目的物件の売却を希望しているが、売却後も目的物件に居住することも希望している。</p> <p>(3) Bさんから目的物件を購入し、購入と同時にBさんに賃貸すれば、いろいろとメリットがある。</p> <p>そのままBさんが住み続けるのだから、リフォームや新しい入居者を探す必要がないし、購入後すぐに家賃収入が見込める。</p> <p>3 不動産屋は、目的物件の売買契約書、賃貸借契約書、その他本件に関する書類等、何も私にくれませんでした。</p> <p>契約関係ではっきりしているのは、以下の点くらいです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的物件を購入したのが令和4年1月27日</li> <li>・購入と同日にBさんに賃貸した</li> <li>・賃貸期間は2年間で、その後は同条件で更新する</li> <li>・家賃は月額120,000円で、株式会社エムズファミリーという会社から振り込まれてくる</li> </ul> <p>4 目的物件の購入に際し、いろいろと問題があることがわかりました。売り方がおかしいと不動産屋にクレームを入れましたが、とりあってくれませんでした。現在、その不動産屋とは音信不通の状態です。</p>
<p>B (占有者)</p>	<p>1 目的物件は、もともとは私の所有でした。</p> <p>2 不動産屋からリースバックの提案がありました。目的物件を売却し、売却と同時に賃借しました。Aさんとは面識がありません。</p> <p>3 令和4年1月27日に目的物件を売却し、同日賃貸借契約を締結しました。名義はAさんに移りましたが、私は従前と同じ状態で、目的建物に居住を続けています。</p> <p>4 家賃は月額120,000円です。賃貸管理している株式会社エムズファミリーという会社の口座に振り込んでいます。</p> <p>5 目的土地について、境界問題はありません。</p> <p>6 1階リビングで雨漏りがあります。</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

## 執行官の意見

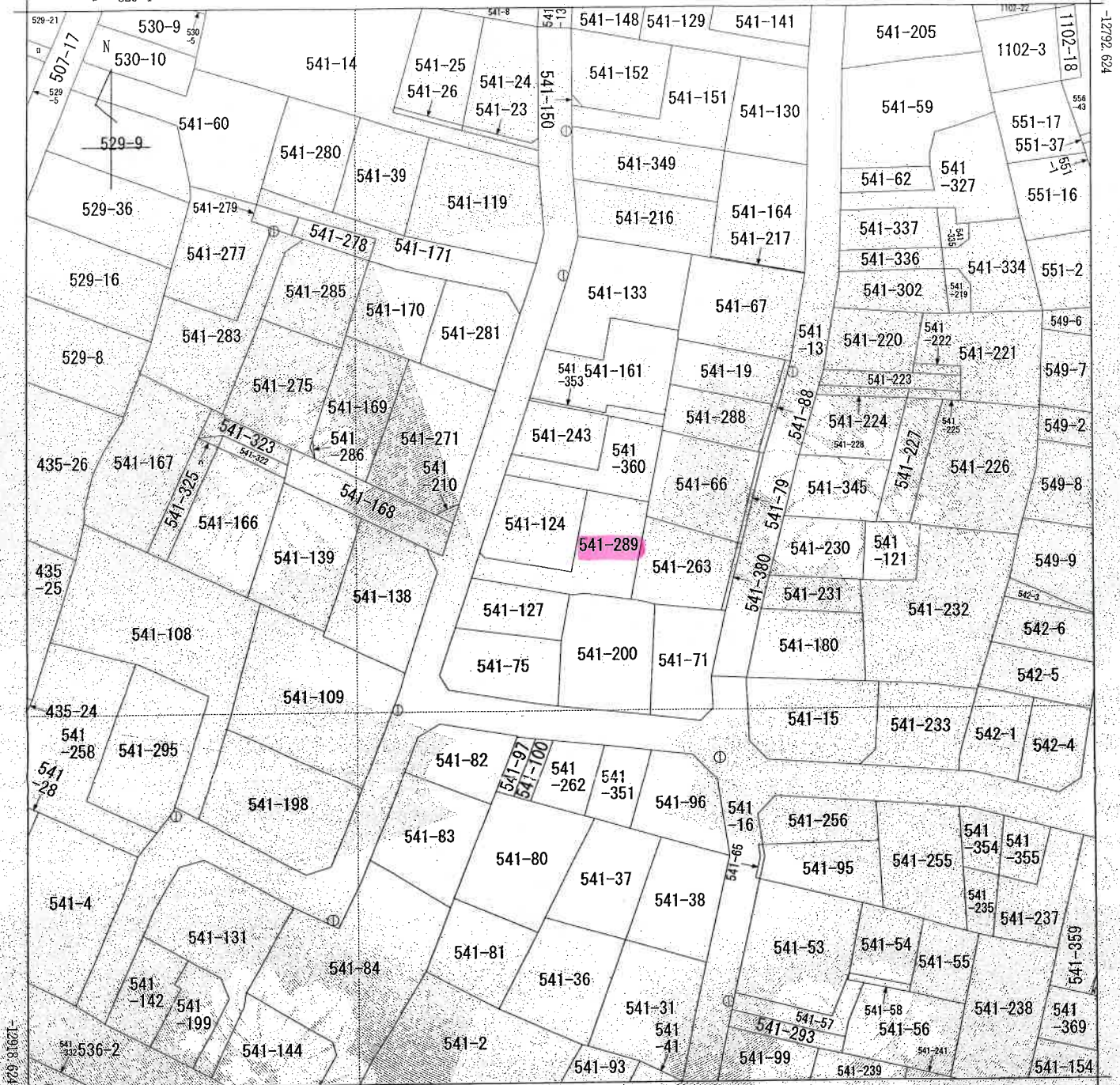
- 1 第1回臨場の際、門柱にBの表札が掲げられていた。
- 2 Aに占有照会書を郵送したところ、以下の内容の文書回答があった。
  - 建物の使用者 : B
  - 使用開始日 : 令和4年1月27日
  - 利用権原 : 賃貸借
  - 最初の契約日 : 令和4年1月27日
  - 最初の契約期間 : 令和4年1月27日から令和6年1月26日まで
  - 更新後の契約期間 : 令和6年1月27日から令和8年1月26日まで
  - 賃料 : 月額120,000円
  - 敷金 : 不明
  - 目的建物における不具合 : リビングの端で雨漏り
  - 目的建物における事件・事故・火災等の有無 : 無
  - 境界問題の有無 : 無
  - 土壌汚染・地盤沈下・土地利用に支障を来す事情の有無 : 無
  - 地中埋設物の有無 : 無
- 3 Aに架電し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。
- 4 第2回臨場（内部調査実施日）の際、Bから「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。建物内において、Bの陳述に反するような状況は見られなかった。
- 5 以上の状況から、占有関係については2枚目3枚目のとおり報告する。

なお、最先の担保権の設定日とBの占有開始日は、同日（令和4年1月27日）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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年9月18日(水) 10:45-10:55	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9月18日(水) : - :	郵便	Aに対し占有照会書を郵送
R6年9月25日(水) 15:00-15:20	当庁	Aから占有関係他について電話聴取
R6年10月20日(日) 14:00-14:40	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10月21日(月) 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 ( ) : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月20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



16488.045 (座標値種別：測量成果)  
(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

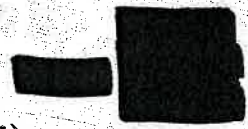
地番区域見出し  
上木崎6丁目

請求部	所在	さいたま市浦和区上木崎六丁目			地番	541番289	
出尺縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	平成23年2月17日			備付年月日(原図)	平成23年3月10日		補記事項

これは地図に記載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)

(さいたま地方法務局管轄)  
令和6年7月3日  
福岡法務局



地図整理番号：M60957 登記官

登記年月日：平成23年3月10日

地積測量図

地番 541-289

土地の所在 さいたま市浦和区上木崎六丁目



求積表

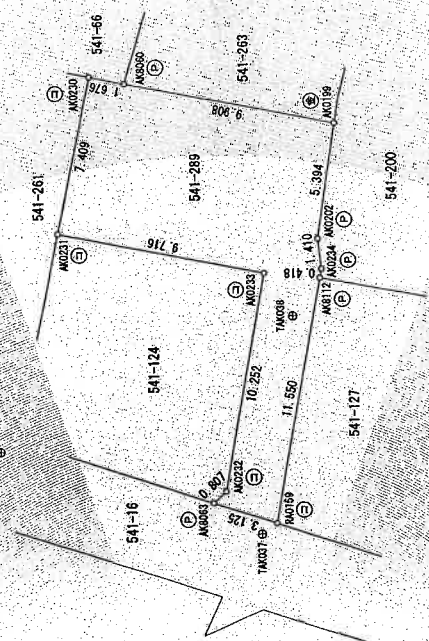
地番	Xn	Yn	$\sum(X_{n+1}-X_n)$	$\sum(Y_{n+1}-Y_n)$	$\sum(X_{n+1} \cdot Y_n - X_n \cdot Y_{n+1})$
測点					
AK0231	-12849.184	-16422.939	9.176	-117604.11284	
AK0230	-12850.634	-16415.973	8.840	-89183.39950	
AK0060	-12852.278	-16415.999	-2.256	28894.73908	
AK0199	-12861.997	-16417.929	-7.270	93506.71890	
AK0202	-12861.232	-16423.169	-6.742	8670.42644	
AK0234	-12861.391	-16424.571	-1.814	23330.56374	
AK0312	-12861.316	-16424.993	-11.781	15159.16396	
RA0159	-12858.274	-16436.352	-10.400	13396.44950	
AK0053	-12856.303	-16435.383	1.511	-19425.87363	
AK0232	-12856.902	-16434.841	10.634	-136720.28568	
AK0233	-12856.711	-16424.749	12.002	-164830.24922	
			合計	234.12895	
			合計面積	117.064625	
				117.06 m <sup>2</sup>	

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	種別	名称
A1096	-12880.572	-16407.425	金属板	4級基準点
A1108	-12874.737	-16445.211	金属板	4級基準点
TAK019	-12863.765	-16403.327	金属板	補助基準点
TAK020	-12856.845	-16401.503	金属板	補助基準点
TAK038	-12846.553	-16432.937	金属板	補助基準点
TAK037	-12858.348	-16436.830	金属板	補助基準点
TAK039	-12860.094	-16426.748	金属板	補助基準点

測地系	世界測地系
座標系	XY系
測量年月日	平成22年11月22日

凡例	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類	境界線の種類
○	境界線	境界線	境界線	境界線
○	境界線	境界線	境界線	境界線
○	境界線	境界線	境界線	境界線
○	境界線	境界線	境界線	境界線



(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。  
 (さいたま地方法務局管轄)  
 令和6年7月3日 福岡法務局 登記官

(8 枚目)

縮尺 1/250

計画機関

縮尺

作業機関



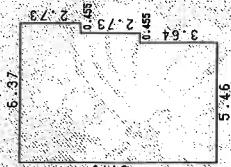
登記年月日：平成10年9月29日

# 066836 各階平面図

# 建物図面

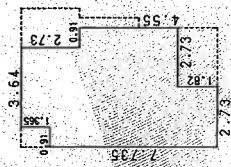
家屋番号 541-289

建物の所在 浦和市上木町6丁目541番地289  
さいたま市浦和区



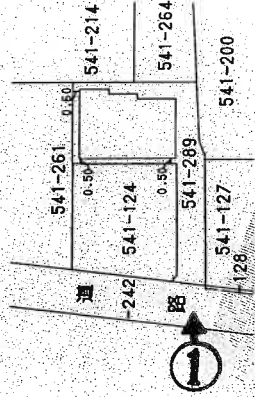
### 求積

$$\begin{aligned}
 6.37 \times 2.73 &= 17.3901 \\
 5.915 \times 2.73 &= 16.14795 \\
 5.46 \times 3.64 &= 19.8744 \\
 \hline
 \text{計} &= 53.41245 \\
 \text{床面積} &= 53.41 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



### 求積

$$\begin{aligned}
 3.64 \times 1.365 &= 4.96660 \\
 4.55 \times 1.365 &= 6.21075 \\
 5.46 \times 4.55 &= 24.8430 \\
 2.73 \times 1.82 &= 4.9686 \\
 \hline
 \text{計} &= 40.99095 \\
 \text{床面積} &= 40.99 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



1階

2階



写真撮影位置  
(本図は原本を70%に縮小)

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

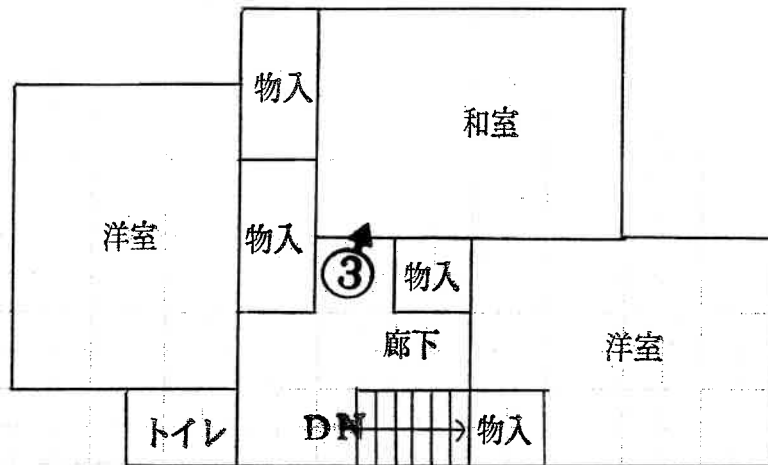
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(さいたま地方法務局管轄)  
令和6年7月3日 福岡法務局

登記簿  
(9枚目)

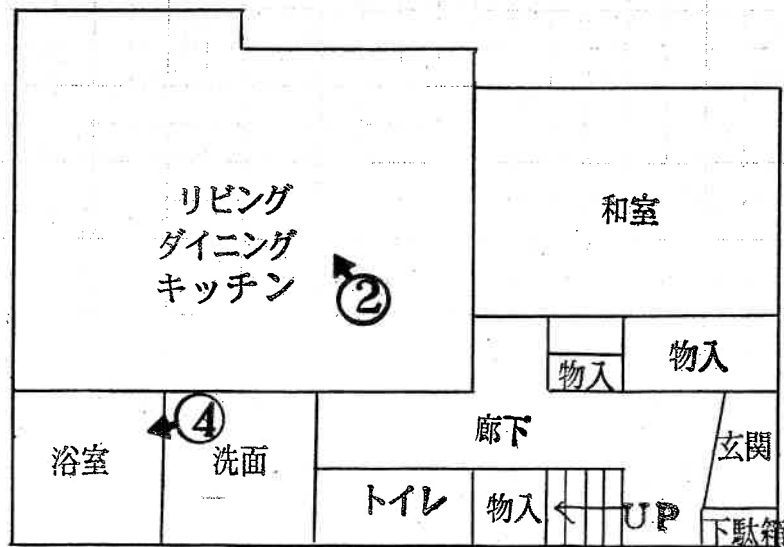
(埼玉県地家屋調査士会用紙)

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)

2階



1階



(10枚目)



①



②



③

(11枚目)



④

(12枚目)

令和 6 年（ケ）第 2 0 5 号

令和 6 年 1 0 月 2 0 日 現地調査

令和 6 年 1 0 月 2 9 日 評 価

さいたま地方裁判所

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 勢 秀

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目                   |
|   | 地 番   | 541番289                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 117.06平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | さいたま市浦和区上木崎六丁目 541番地289          |
|   | 家屋 番号 | 541番289                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺陸屋根二階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 40.99平方メートル |

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 4,8 6 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 ( 土 地 )	金 5,8 2 0,0 0 0円
物 件 2 ( 建 物 )	金 9,0 4 0,0 0 0円

- 1 一括価格は、物件1及び2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1の内訳価格は、物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
1	所在地 地積	別紙物件目録記載の通り	
2	所家種構床 屋番号 面積	別紙物件目録記載の通り	
物件番号	特記事項		
1	○底地（法定地上権価格控除後） ※物件2建物の敷地として利用されている。		
2	○法定地上権付建物 ※物件1に係る法定地上権付建物		

※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. 土地の概況及び利用状況等〔物件1〕

位置・交通	目的物件は、さいたま市のほぼ中央南部にある浦和区上木崎6丁目地内に存し、最寄りのJR京浜東北線「与野」駅から東方へ約1.1km（直線距離）付近に位置する。《別添位置図参照》	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅が建ち並ぶ幹線県道背後の住宅地域で、地域内の街路は幅員がやや狭隘であり、また地勢には複雑な高低差が認められる。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	・高度地区（15m地区） ・さいたま市景観計画・景観条例～景観誘導区域
画地条件	地積	117.06㎡
	形状	不整形（鉤形）
	地勢	ほぼ平坦
	その他	特になし
接面道路の状況	西側：幅員約4m舗装市道とほぼ等高に接面する。 ※上記市道は、建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況	（物件2）建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり  ※敷地内までの引込みがある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	
特記事項	(a)物件1土地は、幅員約2.5m×奥行11.5m程度の路地状敷地部分と、その奥にある有効宅地部分より構成されている。  (b)未調査の埋蔵文化財包蔵地（上木崎六丁目遺跡）内にあり、建物の建築等に当たっては文化財保護法に基づく届出が必要となる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成10年9月19日新築	
	経 過 年 数：約26年	
	経済的残存耐用年数：約4年	
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺陸屋根
	外 壁	モルタルリシン仕上げ、一部タイル貼り、その他
	内 壁	クロス貼り、塗り壁、その他
	天 井	クロス貼り、合板、その他
	床	フローリング、畳敷、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	アスベストの存否については不明
現 況 床 面 積	1階 53.41㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 40.99㎡（"） 延べ 94.40㎡（"）	
現 況 用 途 等	居宅	
品 等	使用資材：普通	施 工：普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	◇建物所有者AがBに賃貸しており、同Bが居宅として使用している。	
特 記 事 項	<p>(a)上記賃貸借契約の概要は下記のとおりである。</p> 占有開始：令和4年1月27日 当初契約：令和4年1月27日から令和6年1月26日まで 現行契約：令和6年1月27日から令和8年1月26日まで 月額賃料：120,000円 敷 金：120,000円  (b)目的物件は、AがBより買い入れたものであるが、Bは賃借人として同建物に引き続き居住しており、いわゆるリースバックと呼ばれる形態がとられている。  (c)占有者によれば、大雨時に、1階リビングで雨漏りが生ずる場合があるとのこと。	

## 第5 評価額算出の過程

目的建物は戸建住宅であるが、現在第三者に賃貸されており、その立地等から今後も収益用不動産として保有することに一定の合理性が認められることから、本件評価では積算価格に加えて収益価格をも査定することとし、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。

### 1 積算価格の試算

#### 1. 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地～宅地）

目的土地の建付地価格を、次のとおり求めた。

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	建 付 地 価 格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	219,000	0.80	117.06	0.90	18,460,000

※試算表における試算結果である総額（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)

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

基準地：さいたま浦和－1

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 243,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/111 & = 219,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇時 点 修 正 : 公示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（道路接面方位）等を考慮した。

◇地 域 格 差 : 基準地の所在する地域は、対象地域に比して駅への接近性（道路距離）及び環境で優る。

イ 個 別 格 差 : 増価要因～特になし  
減価要因～形状不整

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2 (建物)

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	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	94.40	0.12	1,810,000

ウ 物件 2 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数 4年  
観察減価率（建物の現況や中古建物の市場性を考慮）－10%

$$\begin{aligned}
 & \text{(計算式)} \quad \frac{\text{(経済的残存耐用年数)}}{4} \times \text{(観察減価)} \times (1 - 0.10) = 0.12 \\
 & \frac{4}{26 + 4} \times (1 - 0.10) = 0.12 \\
 & \text{(経過年数)} \quad \text{(経済的残存耐用年数)}
 \end{aligned}$$

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	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	18,460,000	0.6 法定地上権	11,080,000

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 イ (円)	占有減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	18,460,000	－ 11,080,000		7,380,000	36.4%
2	1,810,000	＋ 11,080,000	1.0	12,890,000	63.6%
積算価格 (合計)				20,270,000	100%

ウ 占有減価修正：なし

## II 収益価格の試算

総収益から総費用を控除した純収益を還元利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総 収 益 (円) ア	総 費 用 (※経費率控除) イ	純 収 益 (円) ア×イ÷ウ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) ウ÷エ
1,440,000	(1-0.25)	1,080,000	6%	18,000,000

- ア 総 収 益 : 目的物件に係る現行の賃貸条件(月額賃料 120,000円)を妥当なものとして採用した。  
なお、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り、必ずしもこの収益等が実現するとは限らない。
- イ 総 費 用 : 修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、空室損失相当額を、総収益に対する経費率により求めた。
- エ 還元利回り : 地価公示価格等の公的評価において全国的に採用されている基本利率 5%を基本に、一般市場における収益物件の標準的な粗賃料利回り、地価水準、建物の経過年数及び償却率等を検討して求めた。

## III 評価額の判定

収益価格は積算価格に比して低位に乖離した数値として得られたが、これは目的物件が主に自己居住を目的としたものであり、その価格決定にあたっては収益性よりも居住性・快適性が重視されることによるものである。

よって、評価額の判定にあたっては、目的物件の特性を踏まえ、積算価格を重視して土地及び建物の調整後の合計価格を評定し、さらに、この調整後の合計価格を各物件の積算価格の構成比により配分し、競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調 整 後 の 合 計 価 格 (円) ア	構 成 比 イ	占 有 減 価 修 正 ウ	市 場 性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	引 受 債 務 相 当 額 (円) カ	評 価 額 ア×イ×ウ ×エ×オ×カ (円)
1	20,000,000	36.4%		1.0	0.8		5,820,000
2		63.6%	0.9	1.0	0.8	120,000	9,040,000
一括価 格 (合計)							14,860,000

- ウ 占有減価修正 : 抵当権の設定日と占有者(賃借人)の占有開始日が同日であるため、当該占有が買受人の引受けとなる可能性を考慮した。
- 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 引受債務相当額 : 返還を要する敷金額があることを考慮した。

## 第6 参考価格資料

### 基準地価格（さいたま浦和－1）

所	在	さいたま市浦和区上木崎6丁目 519番93 「上木崎6-21-14-1」
価 位	格 置	243,000円/㎡ JR京浜東北線「与野」駅約1.2km（道路距離）
価 格 時 点		令和6年7月1日
地 積		105㎡
供 給 処 理 施 設		水道、ガス、下水
接 面 街 路		北4m市道
用 途 指 定 等		第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%） 準防火地域
地 域 の 概 要		中小規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

## 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

以 上

# 位置図

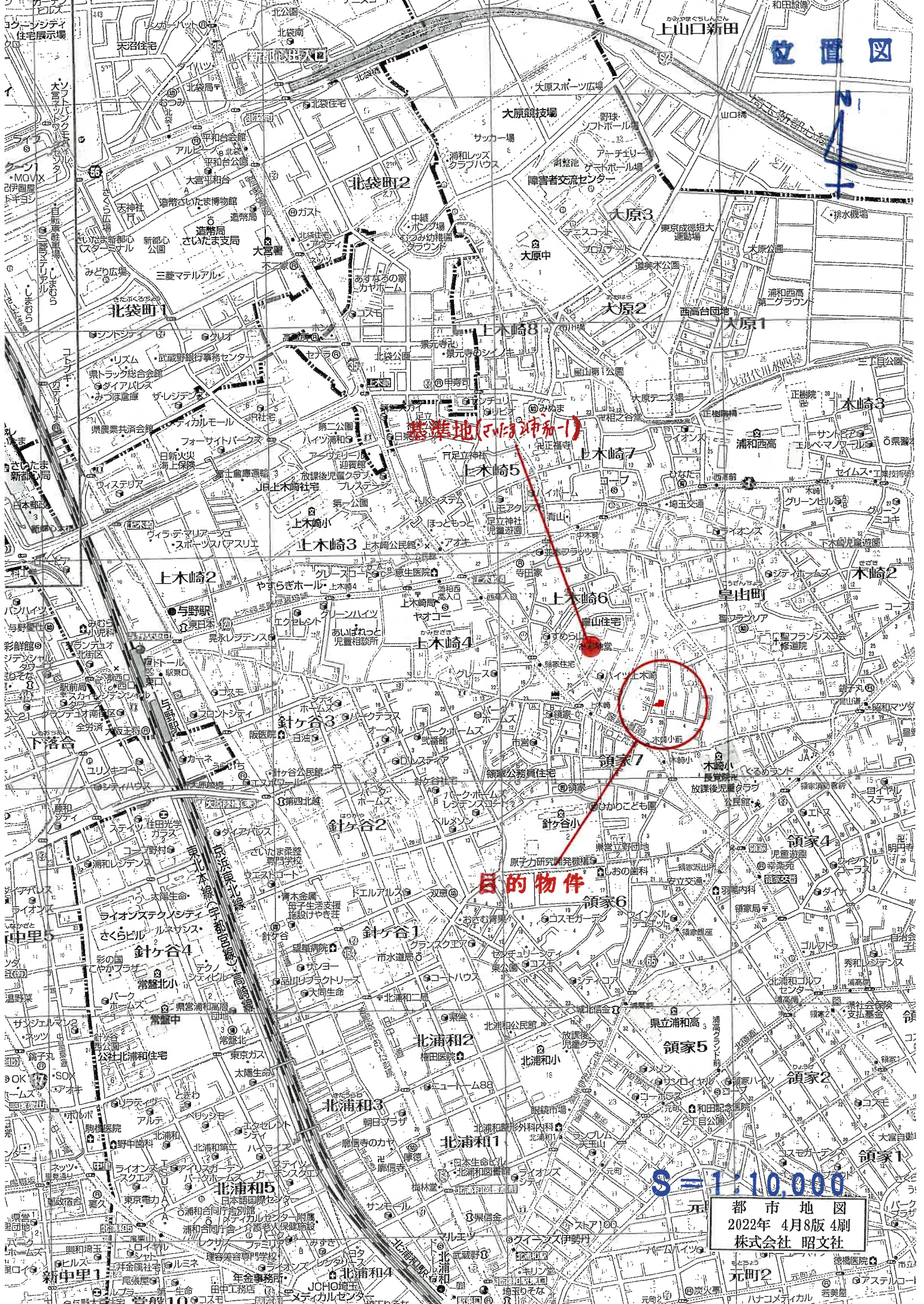


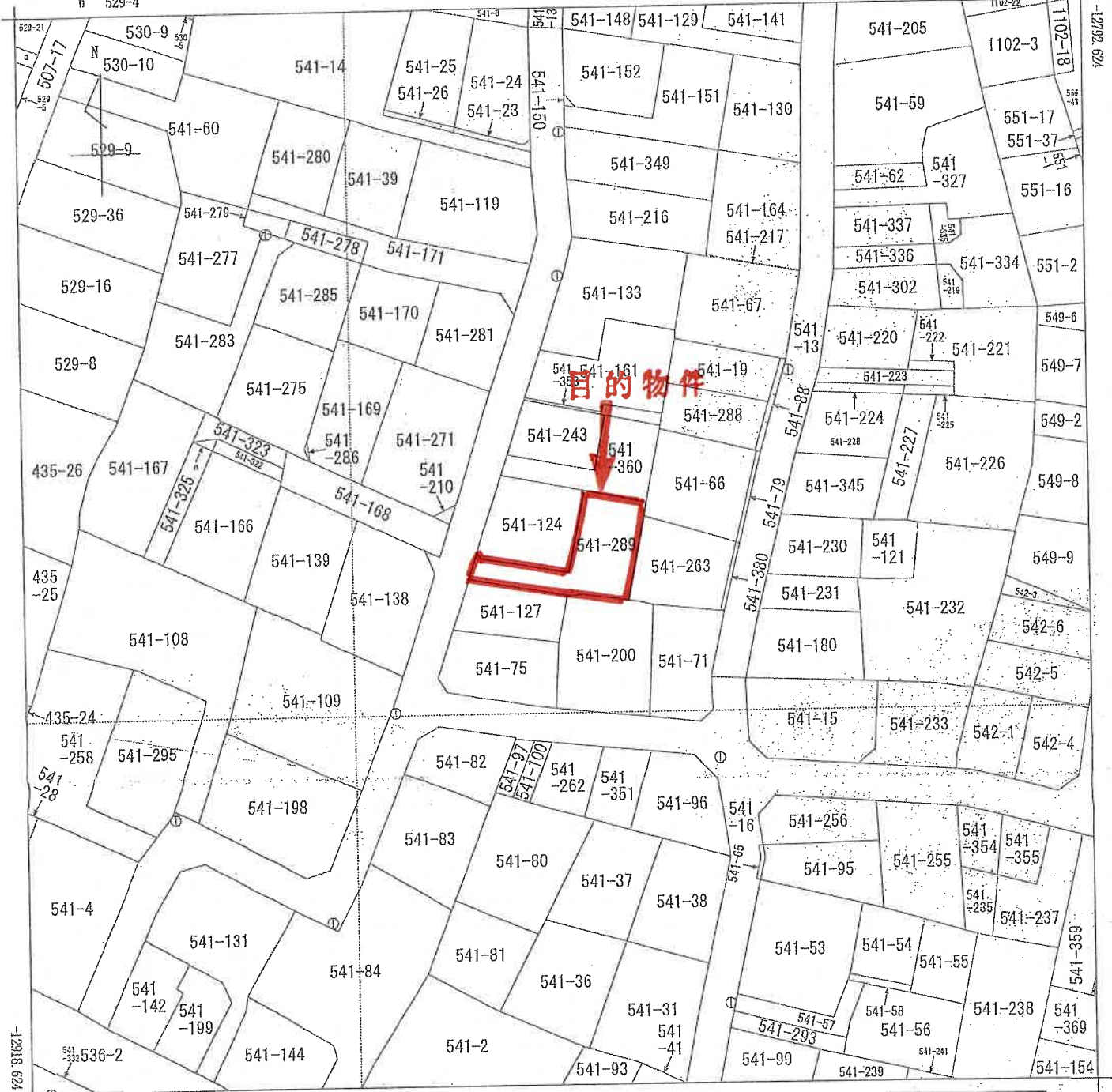
基準地(昭和神和-1)

目的物件

1/10,000

都市地図  
2022年 4月8版 4刷  
株式会社 昭文社





-16488.045 (座標値種別：測量成果)

(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(touhokufaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	上木崎6丁目
---------	--------

請求部	所在	さいたま市浦和区上木崎六丁目				地番	541番289	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	平成23年2月17日			備付年月日(原図)	平成23年3月10日		補事項	法務局作成地図

これは地図に記載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3日

福岡法務局

地図整理番号：M60957

登記官

(1/1)



A3をA4に縮小コピー



登記年月日：平成23年9月10日

地積測量図

地番 541-289

土地の所在 さいたま市浦和区上木崎六丁目

求積表

測点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1</sub>	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1}-Y<sub>n</sub>-1)</sub>
AK0231	-12869.184	-16422.839	9.176	-117904.112384
AK0230	-12850.634	6.940	6.940	-91103.999600
AK0060	-12852.270	-16415.999	-2.256	28994.739168
AK0199	-12861.997	-16417.929	-7.270	93506.718190
AK0202	-12861.232	-16423.169	-6.742	86710.426144
AK0234	-12861.391	-16424.571	-1.814	23330.563274
AK0112	-12861.316	-16424.393	-11.781	15159.153706
AK0159	-12859.274	-16436.352	-10.400	13376.449600
AK0063	-12856.303	-16435.383	1.511	-19425.873853
AK0232	-12856.992	-16434.841	10.634	-136720.283688
AK0233	-12858.711	-16424.748	12.002	-154430.248422
合計				234.128705
合計面積				117.06 m <sup>2</sup>

基準点の名称及び座標値

点名	X座標	Y座標	総括名称
AI096	-12860.572	-16407.425	4級基準点
AI108	-12874.737	-16445.211	4級基準点
TAK019	-12853.765	-16403.327	補助基準点
TAK020	-12856.845	-16401.503	補助基準点
TAK036	-12846.553	-16432.937	補助基準点
TAK037	-12859.548	-16436.930	補助基準点
TAK038	-12860.064	-16426.748	補助基準点

測地系 世界測地系  
座標系 平面系  
測量年月日 平成22年11月22日

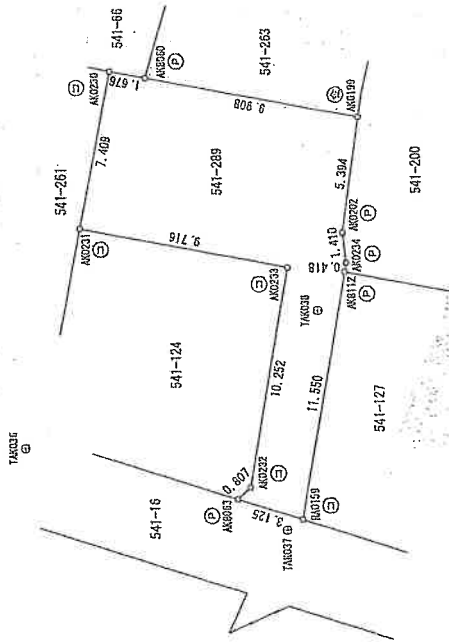
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま市地方法務局発)

令和6年7月3日

福岡法務局

登記官



作業機関

平成22年11月22日

縮尺

計画機関

縮尺 1/250

登記年月日：平成10年9月29日

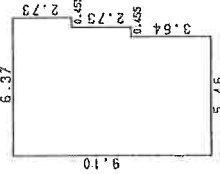
建物図面

家屋番号 541-289

建物の所在 浦和町上木路6丁目541番地289  
さいたま市浦和区

各階平面図

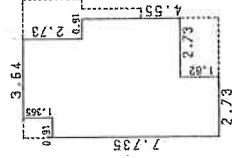
066836



求積

6.37	×	2.73	=	17.3901
5.915	×	2.73	=	16.14795
5.46	×	3.64	=	19.8744
計				53.41245
床面積				53.41㎡

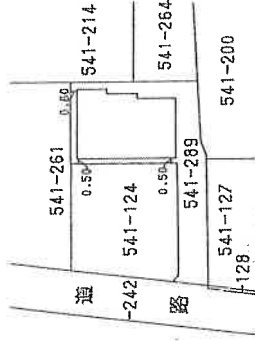
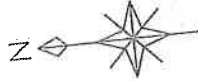
1階



求積

3.64	×	1.365	=	4.96860
4.55	×	1.365	=	6.21075
5.46	×	4.55	=	24.8430
2.73	×	1.82	=	4.9686
計				40.99095
床面積				40.99㎡

2階



作製者



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。  
(さいたま地方事務所管轄)  
令和6年7月3日 福岡法務局

登記官

(埼玉土地家屋調査士会用品)