

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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字上大久保字丸 495番地1

建物の名称 浦和上大久保ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 495番1の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 49.18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上大久保字丸495番1

地 目 宅地

地 積 2384.22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 1万分の130



物 件 明 細 書

令和 7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 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。

《 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上大久保字丸 495番地1

建物の名称 浦和上大久保ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 495番1の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 49.18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上大久保字丸495番1

地 目 宅地

地 積 2384.22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 1万分の130



令和 6年(ケ)第 49号
令和 6年 4月19日受理
令和 6年 5月23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

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字上大久保字丸 495番地1
建物の名称 浦和上大久保ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 495番1の603
建物の名称 603号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 6階部分 49.18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上大久保字丸495番1
地 目 宅地
地 積 2384.22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 1万分の130



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"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を空家の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,900円 修繕積立金 12,560円 自転車置場使用料 200円 円 円	令和6年4月26日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和5年4月分～6年4月分 計294,580円 <input checked="" type="checkbox"/> 遅延損害金がある 計29,160円
管理費等照会先	住友不動産建物サービス株式会社	
その他の事項	上記管理費等の滞納額等の他に、支払督促申立金額3,651円がある。	
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 <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1) <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	上記土地に隣接する地番495番2及び441番2の各目的外土地は、いずれもさいたま市が所有する公衆用道路である。	
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

執行官の意見

■ 本件建物の1階インターホンは、エラー表示が出て呼び出せない状態であり、同建物の電気の供給は停止されていた。

同建物玄関内には「クリーニング済み 土足厳禁」の紙が置かれ、同建物内にはエアコンは設置されているが、生活用品類、家具類、及び電化製品類などの動産類は何も存在せず、占有を示すものも何も存在しなかった。

なお、同建物1階集合ポスト内にA、B、C宛ての各郵便物が存在したが、同A、B、Cは、現況及び管理人の陳述から、過去に入居していた借借人と思料される。

所有者に対して同建物の占有関係照会書を送付したが回答は無く、また同建物1階集合ポストに同建物使用者宛ての占有関係照会書を投函したが、回答は無い。

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。

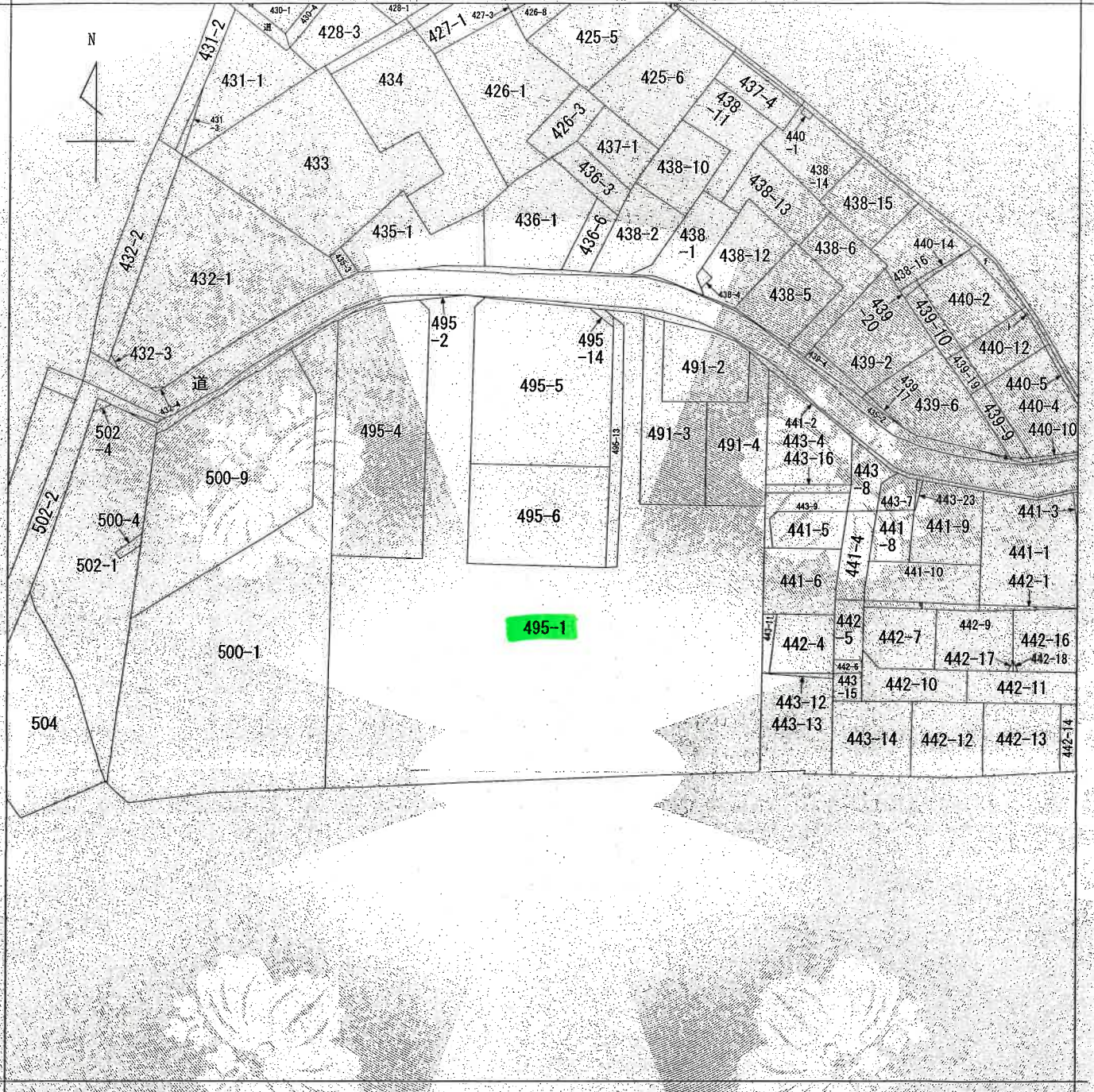
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

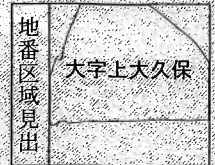
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年4月23日(火) 8:50-9:05	目的物件所在地	目的物件特定, 不在のため現況調査協力依頼文書投函
6年4月23日(火) 17:25-17:35	電話, ファクシミリ	管理費等照会, 照会書送信
6年5月7日(火) 11:10-11:20	目的物件所在地	再度現況調査協力依頼文書投函, 管理人から聴取
6年5月13日(月) 9:25-10:00	目的物件所在地	立入調査, 写真撮影, 評価人同行
6年5月13日(月) 16:30-16:40	郵便	所有者に対する占有関係照会書作成, 送付
6年5月14日(火) 14:08-14:09	目的物件所在地	同建物使用者宛での占有関係照会書を1階集合ポストに投函
6年5月15日(水) 13:00-13:10	さいたま地方法務局	本件土地に隣接する目的外土地の登記事項要約書取得
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月13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, 不在であったので, 立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</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・夜間調査許可の提示をした。</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

イ 425-4 ハ 430-2 ホ 439-7 ト 440-13 ニ 442-8
 ロ 425-8 ヒ 437-5 ヘ 439-8 テ 440-3



(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上大久保字丸		地番	495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48年12月		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2月15日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M52564

登記官

(1/1)

(6 枚目)

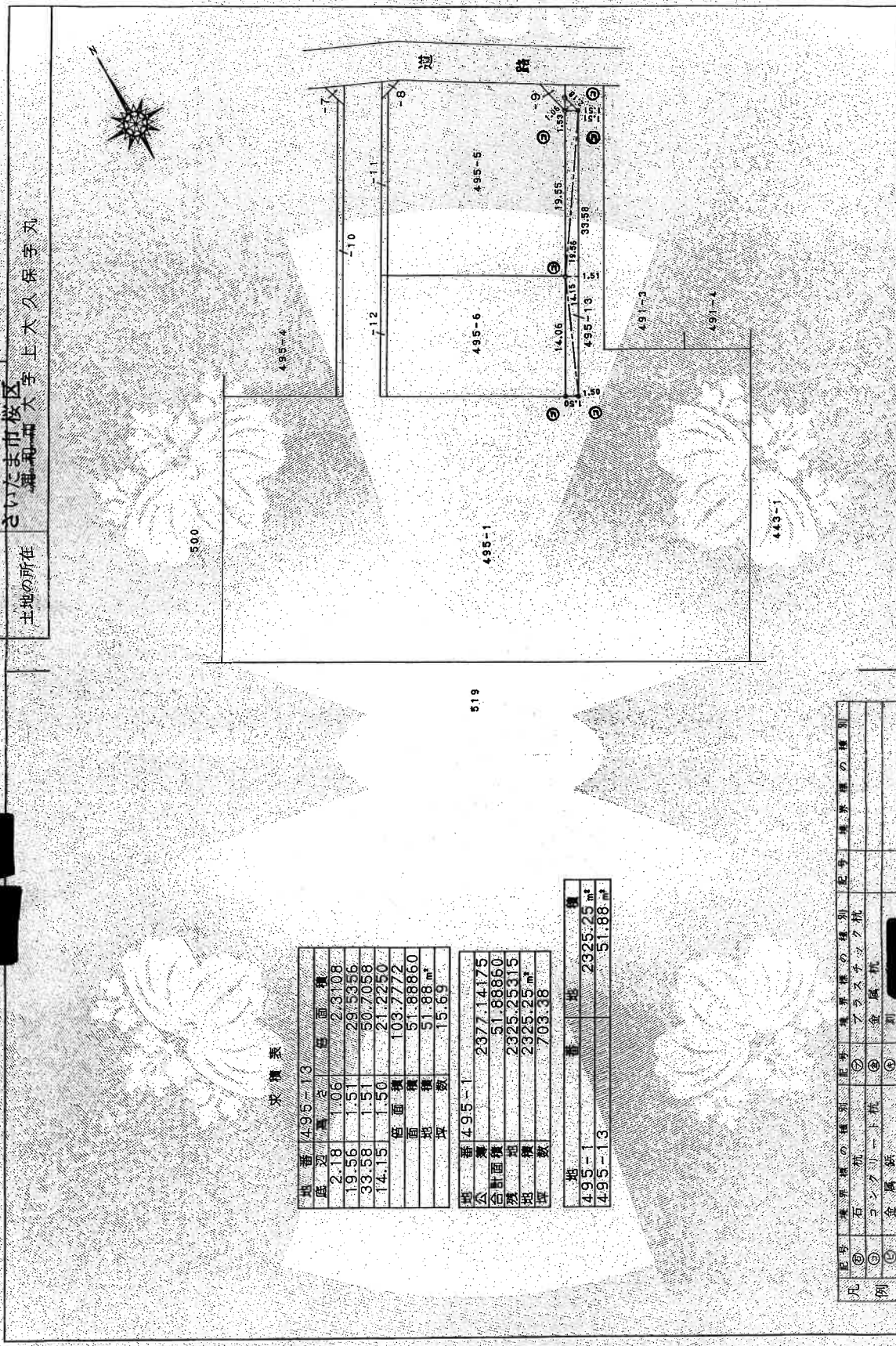
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年7月9日

319248

H.3.7.9 地積測量図

地番 495-1-13
土地の所在 さいたま市桜区 浦和加 大手上久保字丸



求積表

地番	高さ	底面積
495-1-13	1.06	2.3108
495-4	1.51	29.5356
495-5	1.51	50.7058
495-6	1.50	21.2250
495-13	1.03	103.7772
491-3	51.88	51.88860
491-4	51.88	51.88
449-1	15.69	15.69
合算		2377.1475
合計面積		51.88860
残地		2325.2515
地積		2325.25 m²
坪数		703.38

地番	地積
495-1	2325.25 m²
495-13	51.88 m²

A3判をA4判に縮小

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	境界線	①	境界線
②	境界線	②	境界線
③	境界線	③	境界線
④	境界線	④	境界線
⑤	境界線	⑤	境界線

製作者	土地家屋調査士 [Redacted]	平成3年6月3日(作製)
申請人	[Redacted]	
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。
 (さいたま地方務局管轄)
 令和6年2月15日 東京法務局立川出張所 登記官

(7枚目)

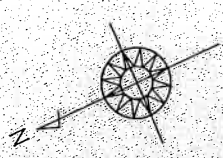
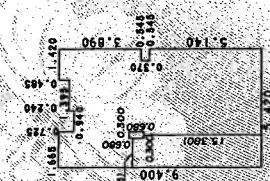
登記年月日：平成5年3月12日

061919 各階平面図

H5.3.12 建物図面

家屋番号 上大久保 495番1の603
 建物の所在 瀬田町大守上大久保字丸495番地1
 さいたま市桜区

建物の存する部分6階
 建物番号 603号



(写真位置○)

9.400 X 1.665	=	15.651000
8.675 X 0.940	=	8.154500
8.915 X 1.395	=	12.436425
9.400 X 0.875	=	8.225000
3.890 X 0.545	=	2.120050
5.140 X 0.545	=	2.801300
0.680 X 0.300	=	0.204000
合計		49.184275
床面積		49.18 m ²

A3判をA4判に縮小

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。

(さいたま市地方務局管轄)

令和6年2月15日

東京法務局立川出張所

登記簿

(8枚目)

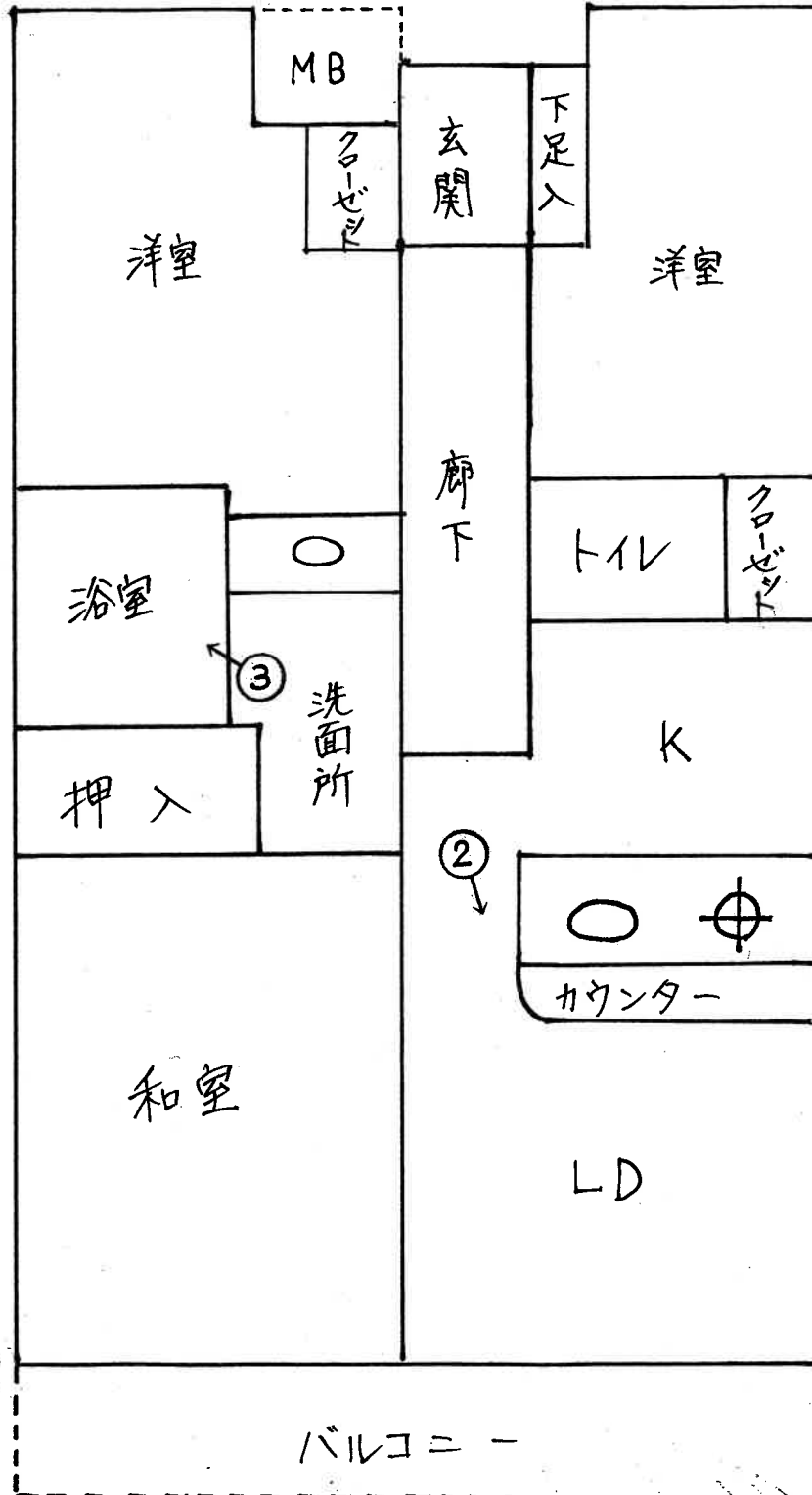
製作者 土地家屋調査士 [Redacted]	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
------------------------------	-------------	-------------------	-------------

建物見取図

(写真位置♂)



外廊下



(9 枚目)



①



②



③

(10 枚目)

令和6年 (ケ) 第 49号
令和6年 5月 13日 現地調査
令和6年 6月 14日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
石 井 依 子

物件目録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市桜区大字上大久保字丸 495番地1

建物の名称 浦和上大久保ガーデンハウス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大字上大久保 495番1の603

建物の名称 603号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 49.18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上大久保字丸495番1

地 目 宅地

地 積 2384.22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 1万分の130



495

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,590,000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埼京線「与野本町」駅の南西方約1,550m(直線距離)に位置する。	
付近の状況	一般住宅や小規模工場、中層共同住宅等が混在する住宅地域。画地南側で県立常盤高等学校に隣接する。	
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1種住居地域 60% 200% なし 高度地区(15m地区)、さいたま市景観計画景観誘導区域(市街化区域)
画地条件	地積 形状 地勢 その他	2,384.22㎡ 不整形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	北東側が約4.5m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	さいたま市洪水ハザードマップによると、洪水により河川が氾濫した場合の浸水深は3.0m～5.0m未満の区域に該当する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	浦和上大久保ガーデンハウス
建物の用途	共同住宅 (総戸数69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5年1月21日新築 経過年数 : 約31年 経済的残存耐用年数 : 約19年
構造	鉄筋コンクリート造、6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、管理員室、自転車置場、平面駐車場、ゴミ置場
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 : 浦和上大久保ガーデンハウス管理組合 管理会社 : 住友不動産建物サービス(株) 管理形態 : 巡回管理
管理の状況	普通
特記事項	特になし。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層：6階 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	登記 (49.18m ²) とほぼ同じ
間 取 り	3LDK
仕 様	内 壁：クロス貼り、その他 天 井：クロス貼り、化粧合板、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：9,900円 (月額) 修繕積立金：12,560円 (月額) 滞 納 額：あり (令和6年4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 (空き家) として利用している。
特 記 事 項	① 室内に残置物は無く、クリーニング済みと思われる。 ② 時期は不明であるが、システムキッチンは、建築時よりリフォーム済みと推測される。

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/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
340,000	49.18	0.30	5,020,000

※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31年、経済的残存耐用年数約19年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $19 / (31 + 19) \times (1 - 0.2)$

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
128,000	0.95	2,384.22	1.0	130/10,000	3,770,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 136,000\text{円/m}^2 & \times & 100.6/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/102 & \approx & 128,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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（道路接面方位）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、交通接近条件（駅距離）が若干劣るが、環境条件（住環境）等が優る。

イ 個別格差：形状等を考慮した。

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
5,020,000	3,770,000	1.3	1.03	11,770,000

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階南中間部屋を標準とし、階層別(6/6階)・位置別(南向き中間部屋)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ため、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) エ	(6.9%) オ	エ × オ カ	ア + カ
円 1,437,876 (20.2%)	円 530,980	% 7.4	円 6,960,143		円 5,697,573 (79.8%)	円 7,140,000 (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

$$1 \div (1 + 6.9\%)^3 = 0.8186$$

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、目的物件の需要の主体は自己利用を目的としたものと認められることから、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	11,770,000	1.00	11,770,000
② 収益価格	—		7,140,000
③ 調整後の価格	11,300,000		

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
11,300,000	1.0	0.8	0.95		8,590,000

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。

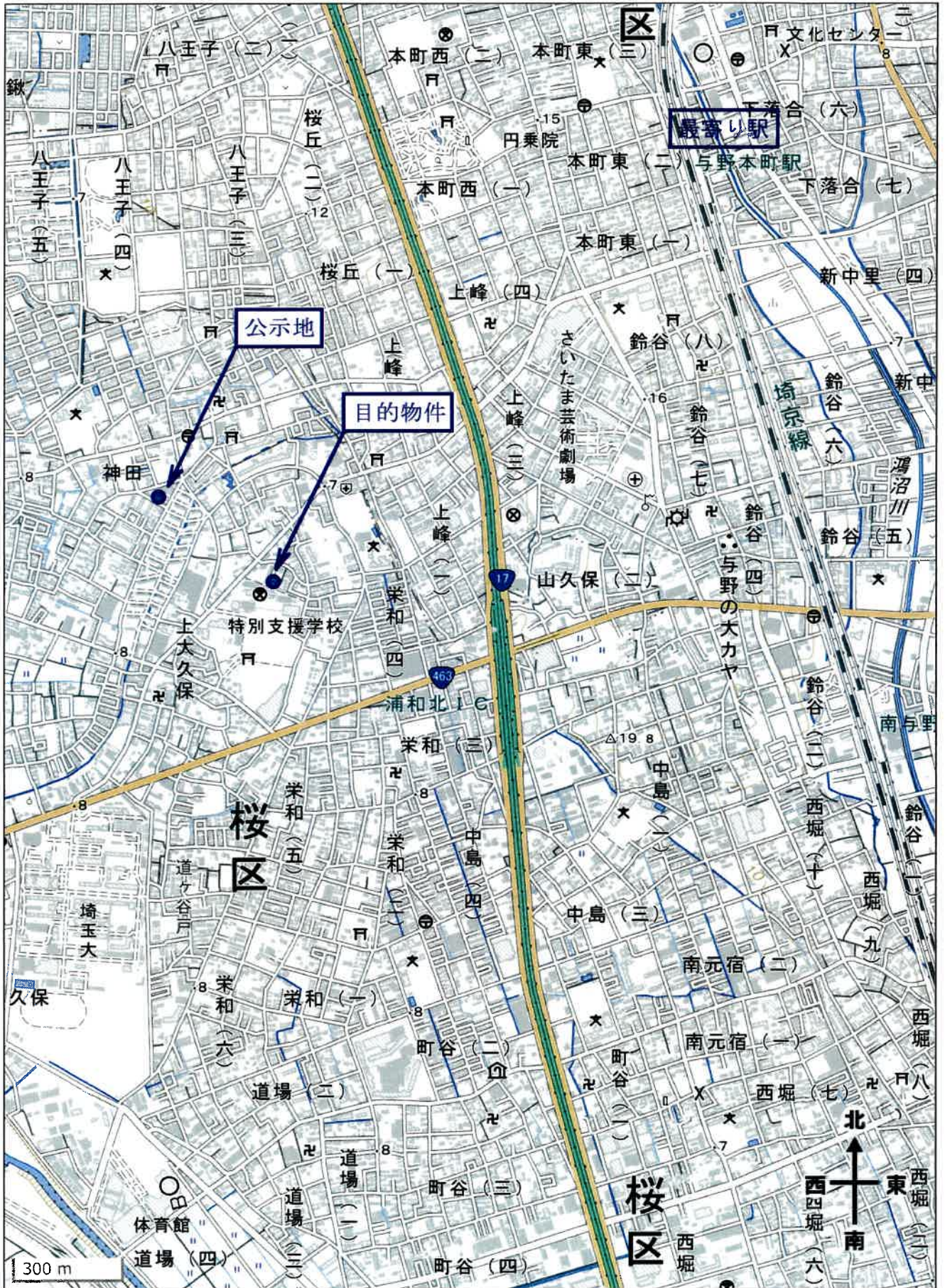
オ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

地価公示価格 (さいたま桜-8)
所 在 : さいたま市桜区大字神田字作田148番3
価 格 : 136,000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6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

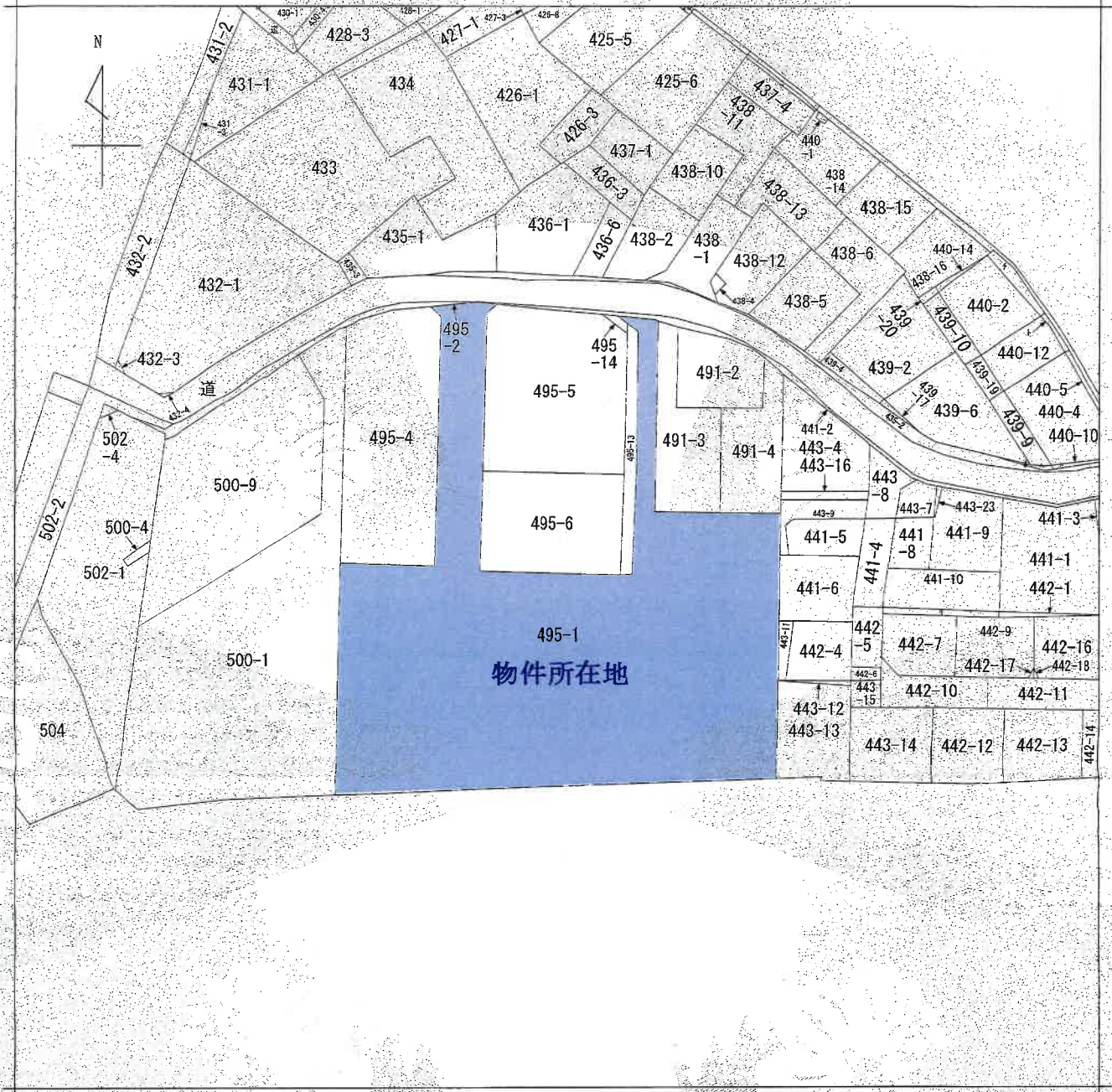
第7 附属資料

- 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

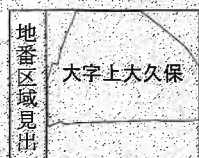


位置図

1 425-4 2 430-2 3 439-7 4 440-13 5 442-8
 □ 425-8 △ 437-5 ☆ 439-8 7 440-3



(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上大久保字丸			地番	495番1		
出力縮	1/600	精度区	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48年12月		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。

(さいたま地方法務局管轄)

令和6年2月15日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M52564

登記官

A3版をA4版に縮小

公図写

登記年月日：平成3年7月9日

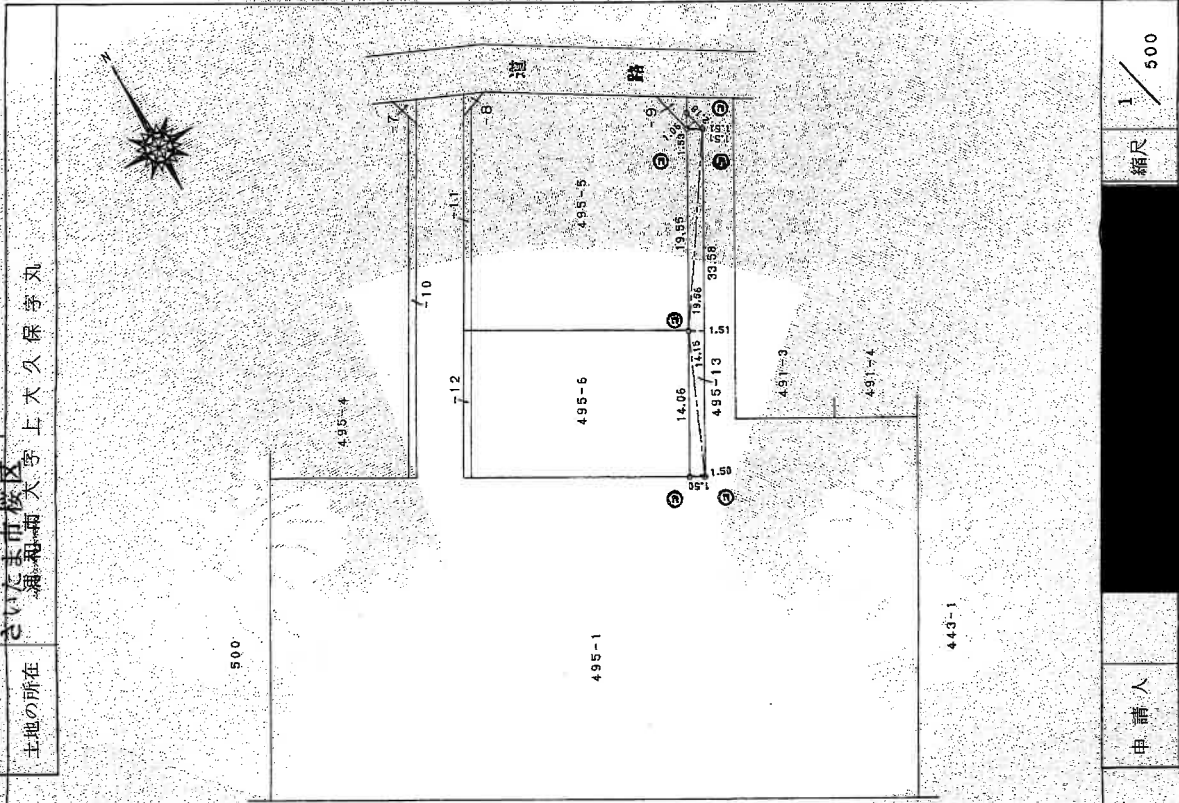
319248

H379 地積測量図

地番 495-1-13

土地の所在

さいたま市桜区 浦和町大寺上久保字丸



求積表

地番	高さ	積面積
495-1-13	2.18	2,310.8
	1.06	19,556
	1.51	29,535.6
	1.51	50,705.8
	1.50	21,225.0
	103.7772	51,888.60
	51.88	51.88 m ²
	15.69	15.69

地番	積面積
495-1	2377.1475
495-13	51.88
合計	2325.25 m ²

地番	積面積
495-1	2325.25 m ²
495-13	51.88 m ²

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	境界線の種別
①	石	コンクリート杭	②	アラスチック杭	境界線の種別
③	金	金	④	金	境界線の種別
⑤	金	金	⑥	金	境界線の種別

平成3年6月3日作製

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

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2月15日 東京法務局立川出張所 登記官

登記年月日：平成5年3月12日

061919

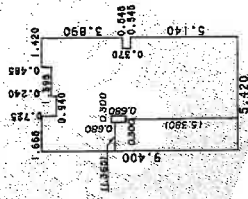
各階平面図

M5-3.12
建物図面

家屋番号
上久保
495番1の603

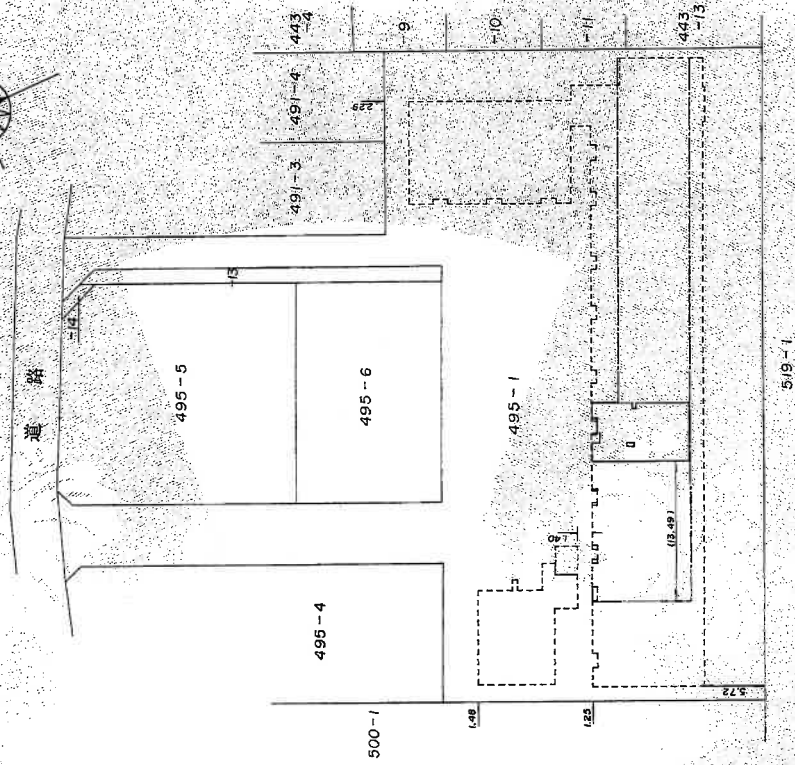
建物の所在
瀬和町大手
さいたま市桜区
上久保
丸495番地1

建物の存する部分6階
建物番号 603号



求積表

9.400 X	1.665	=	15.651000
8.675 X	0.940	=	8.154500
8.915 X	1.595	=	12.436425
9.400 X	0.875	=	8.225000
3.890 X	0.545	=	2.120050
5.140 X	0.545	=	2.801300
0.680 X	0.300	=	0.204000
合計			49.184275
床面積			49.18 ㎡



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成5年2月10日作製)

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
(さいたま地方事務所管轄)
令和6年2月15日 東武法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M52566

A3版をA4版に縮小