

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 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 |
| | 地 番 | 656番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 656番地13 |
| | 家屋 番号 | 656番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 63.96平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月18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, 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-①

範囲 101号室
賃借人 C
期限 令和8年3月31日まで
賃料 43,000円
賃料前払 なし
敷金 43,000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。

賃借権-②

範囲 201号室
賃借人 E
期限 令和7年3月31日まで
賃料 44,000円
賃料前払 なし
敷金 44,000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。



賃借権一③

範 囲 202号室
賃借人 G
期 限 令和7年3月30日まで
賃 料 44,000円
賃料前払 なし
敷 金 44,000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。

賃借権一④

範 囲 203号室
賃借人 I
期 限 令和8年1月14日まで
賃 料 44,000円
賃料前払 なし
敷 金 44,000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

【物件番号2】

上記以外の部分を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1】

地番658番3及び656番12を承役地とする地役権設定登記がある。

《 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 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 |
| | 地 番 | 656番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 656番地13 |
| | 家屋 番号 | 656番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 63.96平方メートル |



令和6年(ケ)第 132号
令和6年 7月 3日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(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 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 |
| | 地 番 | 656番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 656番地13 |
| | 家屋 番号 | 656番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 63.96平方メートル |



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1
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	■土地所有者 □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 □「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)	■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	「その他の事項」のとおり
建 物	物件2
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 ■その他の者ら 上記の者らが本建物を 共同住宅 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)
その他の事項	本件建物は、「ル・アモー」という名称のアパートである。
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
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 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 4・4・1 ----- 自令 6・4・1 至令 8・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 43,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 43,000円	(共益費 月額2,000円) ・居住者 D
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- 所有者(空き家)	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- E	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 3・4・1 ----- 自令 5・4・1 至令 7・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 44,000円	(共益費 月額3,000円) ・居住者 F
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- G	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 3・3・31 ----- 自令 5・3・31 至令 7・3・30	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 44,000円	(共益費 月額3,000円) ・居住者 H
2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- I	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令 4・1・15 ----- 自令 6・1・15 至令 8・1・14	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 44,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 44,000円	(共益費 月額3,000円) ・居住者 J
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . ----- 自 . . 至 . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居室 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 他：その他の状況
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：借借人 他：その他の者
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新
 賃料 月：毎月 年：毎年
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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

■ 本件土地（物件1）について

- 1 本件土地は、ブロック塀等によって隣接地と区画されている。
- 2 本件土地に接面する地番656番12の土地は、私人所有の宅地であり、地番658番3の土地は、私人所有の公衆用道路である。

なお、両土地に本件土地を要役地とする通行のための地役権設定登記が存在した。

- 3 本件土地に、下記のとおり要役地地役権の登記が存在した。

記

承役地 さいたま市桜区大字下大久保字本村658番3、さいたま市桜区大字下大久保字本村656番12

目的 通行

範囲 承役地の全部

昭和47年3月8日登記

(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>■ B (管理会社 社員)</p>	<p>1 私は、本件建物を管理している株式会社タカテルの社員です。 2 本件建物の102号室は、所有者のAさんが住んでいましたが、今は誰も住んでいません。 4 他の4部屋は、賃貸しています。</p>
<p>■ D (居住者)</p>	<p>1 私は、101号室を賃借しているCの子供です。 2 ここには、私が住んでいます。</p>
<p>■ H (居住者)</p>	<p>1 私は、202号室を賃借しているGの子供です。 2 ここには、私が住んでいます。</p>
<p>■ F (居住者)</p>	<p>1 私は、201号室を賃借しているEの子供です。 2 ここには、私が住んでいます。</p>
<p>■ J (居住者)</p>	<p>1 私は、203号室を賃借しているIの子供です。 2 ここには、私が住んでいます。</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

- 本件建物（物件2）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

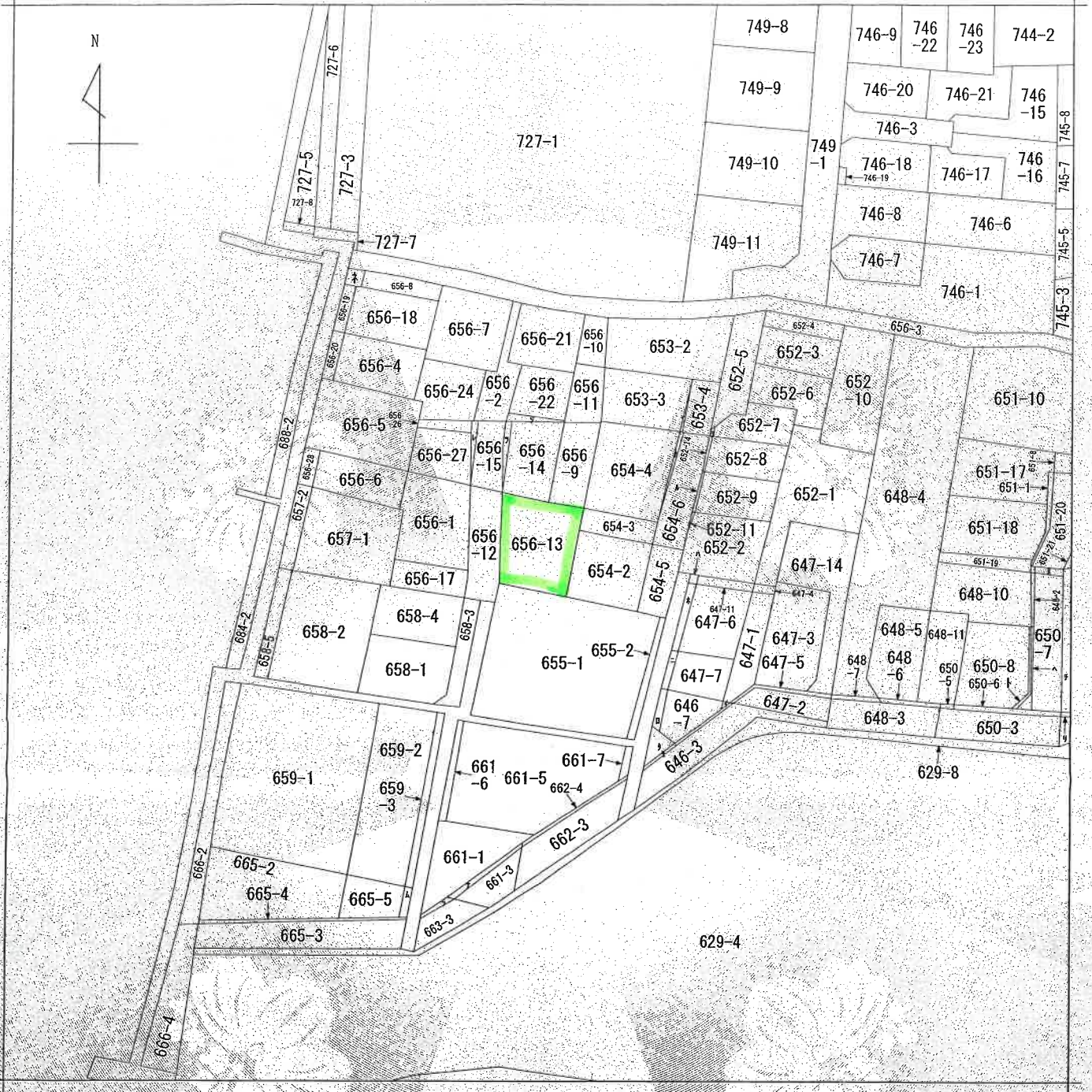
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 7月10日 (水) 13:25-13:35	目的物件所在地	外観調査, 写真撮影
6年 7月19日 (金) 15:30-15:35	さいたま地方裁判所	Aに対し, 本件建物使用に関する照会書作成送付
6年 9月12日 (木) 15:00-15:10	株式会社タカテル	Bに面談, 賃貸借契約書等入手
6年11月12日 (火) 13:30-13:40	目的物件所在地	不在, 照会書差し置き
6年11月18日 (月) 9:30-10:30	同 上	物件立入調査 (評価人同行, 101号室, 102号室 202号室), 写真撮影, D及びHに面談
6年11月22日 (金) 13:55-14:05	同 上	物件立入調査 (201号室), 写真撮影, Fに面談, 203号室に通告書差し置き
6年11月27日 (水) 14:10-14:40	さいたま地方法務局	全部事項証明書交付申請
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月18日 目的物件 (102号室) は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 管理会社から借りた合鍵を用いて解錠し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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月27日(水) 15:10-15:20	目的物件所在地	物件立入調査(203号室), 写真撮影, Jに面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年11月27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 を立ち会わせ, 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



(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下大久保字本村		地番	656番13	
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48年3月20日		備付年月日(原図)	補記事項		

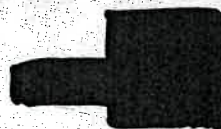
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年5月15日
 さいたま地方務局
 登記官

請求番号：45-1
 (1/2)

(9 枚目)



ヲ 652-13
リ 653-1
カ 654-1
ヨ 646-4
ク 646-5
レ 656-16
ソ 656-23
フ 656-25
ネ 656-29
ナ 661-4
ラ 663-4
ム 665-6

COPY

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和45年7月17日

354897

地番
656-1
656-12~656-16

土地の所在
さいたま市桜区
浦和加茂町下又ノ保塚本村

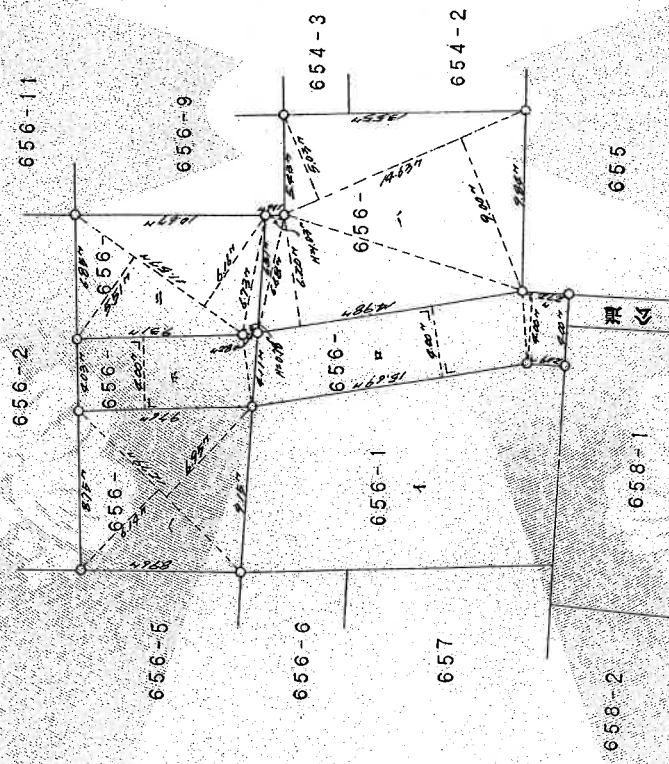
地積測量図

製作年月日
昭和四五年五月十五日

製作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

S45.7.17



656-1	1	$482.23 \times (0.71) = 341.76$	$482.23 \times 0.71 = 341.76$
656-12	6	$1,200 \times (0.88 + 0.88) \times 1/2 = 1,056$	$1,200 \times 0.88 = 1,056$
656-13	1	$1,200 \times (1.22 + 1.22) \times 1/2 = 1,440$	$1,200 \times 1.22 = 1,464$
656-14	1	$1,200 \times (1.22 + 1.22) \times 1/2 = 1,440$	$1,200 \times 1.22 = 1,464$
656-15	1	$1,200 \times (1.22 + 1.22) \times 1/2 = 1,440$	$1,200 \times 1.22 = 1,464$
656-16	6	$1,200 \times (0.88 + 0.88) \times 1/2 = 1,056$	$1,200 \times 0.88 = 1,056$

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。
令和6年5月15日 さいたま地方法務局

(11枚目)

請求番号：45-2

登記年月日：平成15年2月17日

令和6年5月15日
さいたま地方法務局

登記官

(12枚目)

請求番号：45-3

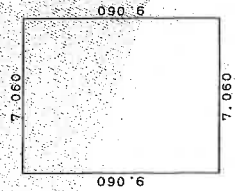
098900 各階

家屋番号 656番13

建築物各階

建築物の所在 さいたま市大宮区下大宮保字本村656番地13

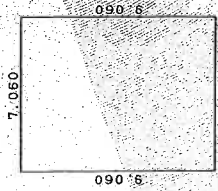
1階



求積表

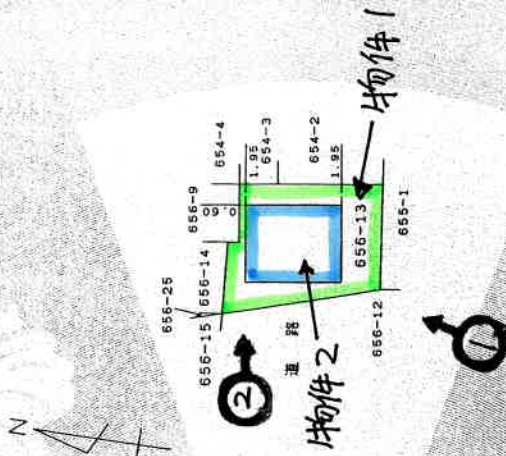
床面積 63.96 m²

2階



求積表

床面積 63.96 m²



(○写真撮影位置)



作製者

2月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

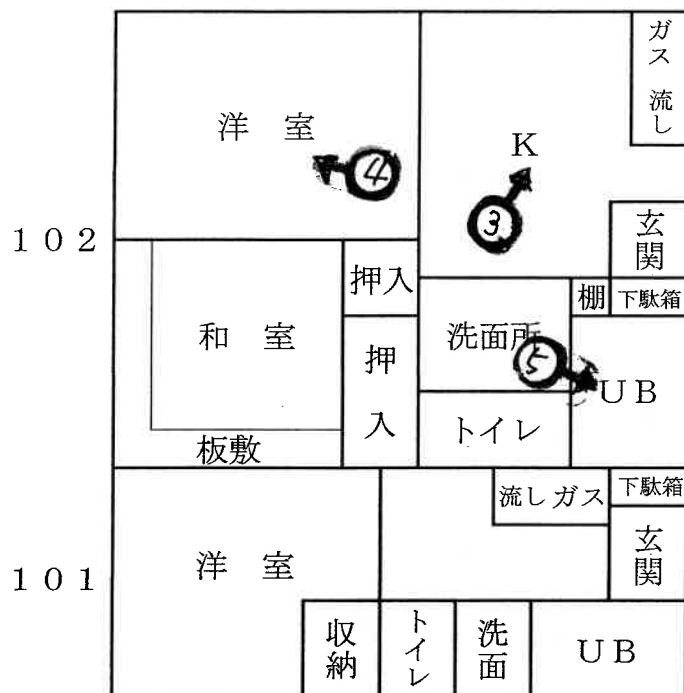
A3判をA4判に縮小

(埼玉土地家屋調査士会用品)

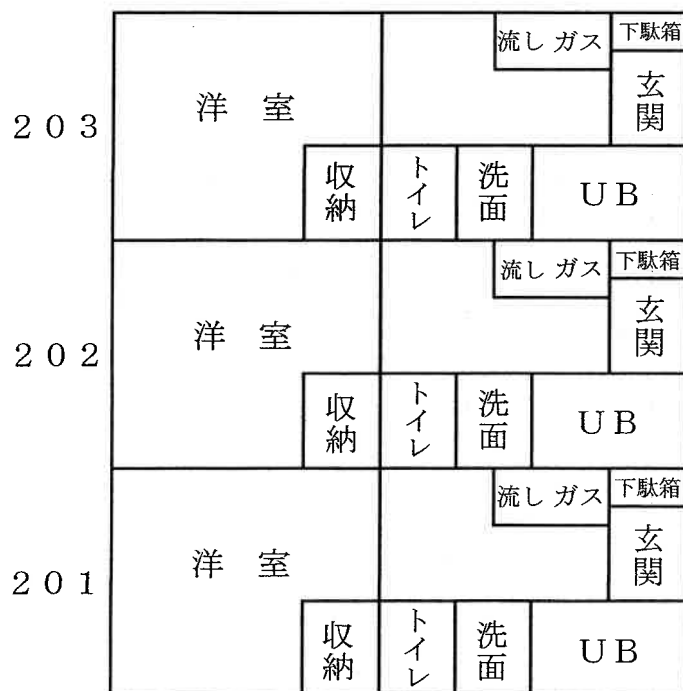
建物見取図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階



外 階 段



1



2



3



4



5

令和 6 年（ケ）第 1 3 2 号

令和 6 年 1 1 月 1 8 日 現地調査

令和 6 年 1 2 月 1 0 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 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 |
| | 地 番 | 656番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 152.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | さいたま市桜区大字下大久保字本村 656番地13 |
| | 家屋 番号 | 656番13 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.96平方メートル
2階 63.96平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 2,5 5 0,0 0 0円	
内 訳 価 格	
物 件 1 (土 地)	金 5,7 3 0,0 0 0円
物 件 2 (建 物)	金 1 6,8 2 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 屋番面 番号類 号積	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、さいたま市のほぼ南西部にある桜区大字下大久保地内に存し、最寄りのJR埼京線「南与野」駅から西方へ約2.5km（直線距離）付近に位置する。	
付近の状況	目的物件を含む近隣地域は、戸建住宅やアパートが建ち並ぶ埼玉大学に隣接する住宅地域で、地域内の街路は幅員がやや狭隘であり、行き止まりとなるものも見られる。	
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2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火なし
	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 ※物件1	地積	152.50㎡
	形状	ほぼ台形
	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未舗装私道とほぼ等高に接面する。 ※道路位置指定図によれば、上記私道は物件1が接面する下大久保字本村656番12の土地の他、658番3及びその東側に隣接する公道の一部（無番地）も含めて、位置指定道路（建築基準法第42条第1項第5号該当）とされているものである。	
土地の利用状況等	（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 ※敷地内までの引込みがある場合を ガス配管：なし 「あり」、そうでない場合を 下水道：あり 「なし」としている。	
特記事項	(a)上記私道は北方至近で行き止まりとなるものであり、道路上には砂利が敷かれている。 (b)物件1の土地については、浦和市（現さいたま市）大字下大久保字本村658番3及び同656番12（即ち上記位置指定道路の一部に該当する）を承役地、物件1を要役地とする通行地役権が設定されている。（昭和47年3月8日登記）	

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15年 2月 5日新築
		経 過 年 数：約22年
		経済的残存耐用年数：約13年
仕 様	構 造	鉄骨造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング、その他
	内 壁	クロス貼り、その他
	天 井	クロス貼り、その他
	床	塩ビシート貼り（フローリング模様）、その他
	設 備	電気、給排水等
	その他	特になし
現 況 床 面 積		1階 63.96㎡（公簿数量とほぼ同じ） 2階 63.96㎡（"） 延べ 127.92㎡（"）
現 況 用 途 等		共同住宅 （102号室は2DK、その他は1K）
品 等		使用資材：普通 施 工：普通
保 守 管 理 の 状 態		◇建物の外装は経年相応である。また内装については、現在空室である102号室の汚れが顕著であるが、他室については普通程度に維持されているものと見受けた。
建 物 の 利 用 状 況		◇物件2の建物は共同住宅として賃貸に供されている。 なお、個々の居室の占有の詳細は、5頁の建物占有者等の状況一覧を参照のこと。
特 記 事 項		※特になし

物件2 建物占有者等の状況一覧

部 屋 番 号	占 有 者 (用途)	占有の始期	直近の賃貸 契約期間	月額賃料等 (円)	一時金(円) ※特記事項
1階 101 号室	賃借人C (居宅)	R 4. 4. 1	R 6. 4. 1) R 8. 3. 31	家賃 43,000 共益費 2,000	敷金 43,000 ※上記要返還
建物所有者がCに賃貸しており、その子Dが住居として利用している。					
1階 102 号室	建物所有者 (居宅)				
建物所有者が空室の状態に管理し、占有している。 なお、同室は他室の2倍程度の広さがある。					
2階 201 号室	賃借人E (居宅)	R 3. 4. 1	R 5. 4. 1) R 7. 3. 31	家賃 44,000 共益費 3,000	敷金 44,000 ※上記要返還
建物所有者がEに賃貸しており、その子Fが住居として利用している。					
2階 202 号室	賃借人G (居宅)	R 3. 3. 31	R 5. 3. 31) R 7. 3. 30	家賃 44,000 共益費 3,000	敷金 44,000 ※上記要返還
建物所有者がGに賃貸しており、その子Hが住居として利用している。					
2階 203 号室	賃借人I (居宅)	R 4. 1. 15	R 6. 1. 15) R 8. 1. 14	家賃 44,000 共益費 3,000	敷金 44,000 ※上記要返還
建物所有者がIに賃貸しており、その子Jが住居として利用している。					
合 計 額				家賃合計額 175,000 共益費合計額 11,000 家賃等合計額 186,000	敷金合計額 175,000 内要返還分合計額 175,000

第5 評価額算出の過程

目的物件は、賃貸を目的とした建物であることから、本件評価では積算価格に加えて収益価格を求め、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。

1 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

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	119,000	0.99	152.50	1.00	17,970,000

※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：さいたま桜－3

$$\begin{matrix} \text{(公示価格等)} & \text{(時点修正)} & \text{(標準化補正)} & \text{(地域格差)} & \text{(標準画地価格)} \\ 126,000\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/106 & = 119,000\text{円}/\text{㎡} \end{matrix}$$

◇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、対象地域より接面街路幅員及び環境で優る。

イ 個別格差：増価要因～道路接面方位
減価要因～形状不整、道路が私道で行き止まり且つ未舗装

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

③ 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	250,000	127.92	0.33	10,550,000

ウ 物件2 現価率：経過年数22年、経済的残存耐用年数13年
 観察減価率－10%

$$(計算式) \frac{\overset{\text{(経済的残存耐用年数)}}{13}}{\underset{\text{(経過年数)}}{22} + \underset{\text{(経済的残存耐用年数)}}{13}} \times \overset{\text{(観察減価)}}{(1 - 0.10)} \approx 0.33$$

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	17,970,000	0.6	法定地上権	10,780,000

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	17,970,000	－ 10,780,000		7,190,000	25.2%
2	10,550,000	＋ 10,780,000	1.0	21,330,000	74.8%
積算価格(合計)				28,520,000	100%

ウ 占有減価修正：賃貸を目的とした建物であることから、占有減価は不要と判断した。

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 ^ニ ウ	還元利回り エ	収 益 価 格 (円) ウ÷エ
3,240,000	(1-0.30)	2,268,000	8%	28,350,000

ア 総 収 益 : 現在賃貸されている居室については、現行家賃に共益費を加算した金額を月額賃料として、また空室である 102号室については他室の現行家賃等を参考にして、共益費込みの家賃を月額84,000円と査定した。

賃貸中居室	月額	186,000円×12カ月	=	2,232,000円
空室の 102号室	月額	84,000円×12カ月	=	1,008,000円
合計額				3,240,000円

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ものとは限らない。

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勘案し査定した。

III 評価額の判定

積算価格と収益価格との開差は 1%未満と極めて僅少であり、試算価格としての妥当性は相互に検証されたものと認められる。

よって、評価額の判定にあたっては、両価格を均等に関連付けて調整後の合計価格を査定することとし、さらに当該調整後価格を各物件の積算価格の構成比により配分して、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 ア (円)	構 成 比 イ	市 場 性 修 正 ウ	競 売 市 場 修 正 エ	引 受 債 務 相 当 額 オ (円)	評 価 額 ア×イ×ウ ×エーオ (円)
1	28,400,000	25.2%	1.0	0.8		5,730,000
2		74.8%	1.0	0.8	175,000	16,820,000
一括価格 (合計)						22,550,000

ウ 市場性修正 : 該当なし

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 175,000円を、引受債務相当額として減価した。

第6 参考価格資料

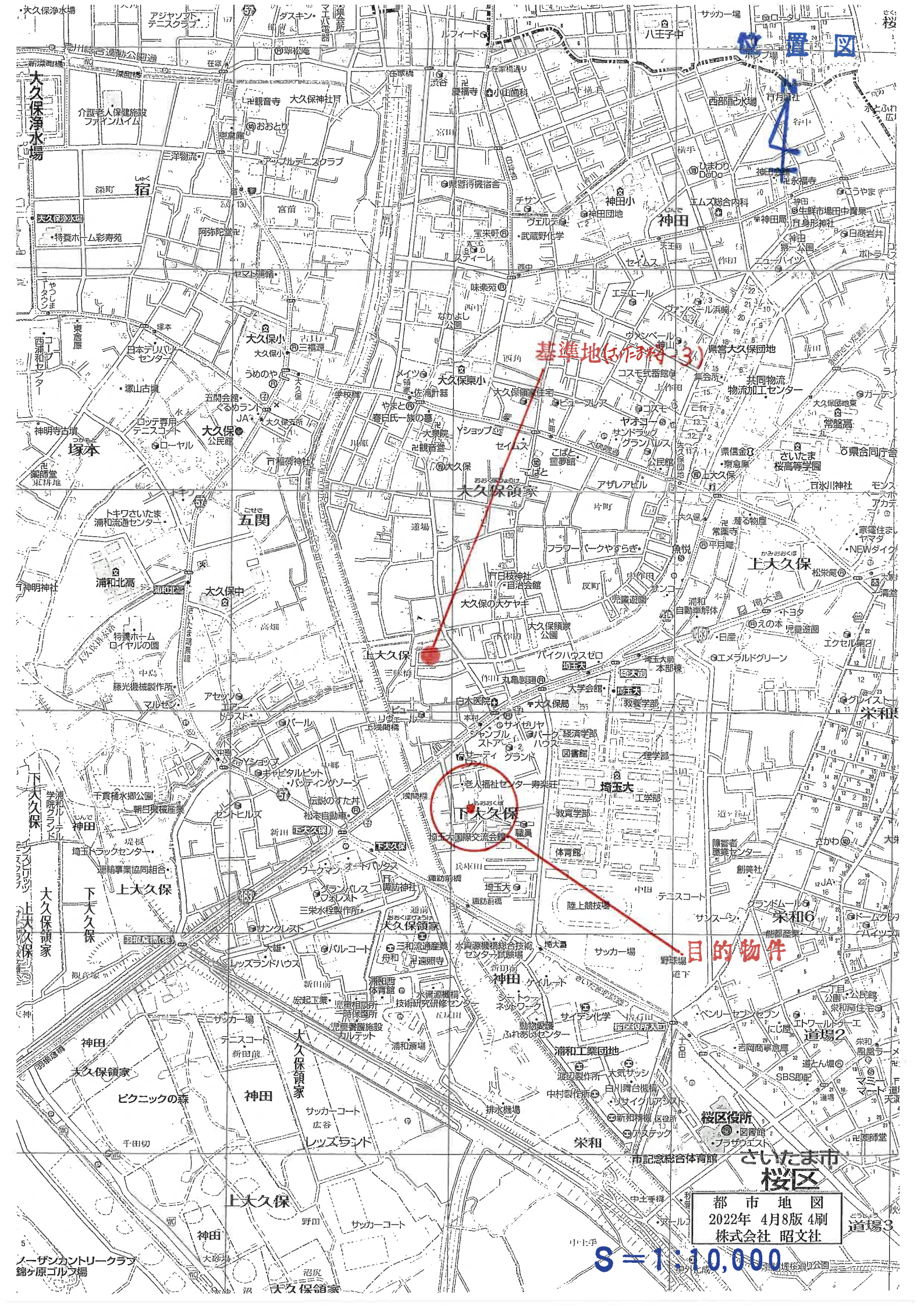
基準地価格（さいたま桜-3）

所	在	さいたま市桜区大字大久保領家字下作田 607番14
価	格	126,000円/㎡
位	置	J R 埼京線「南与野」駅約 2.9km（道路距離）
価	格	令和6年7月1日
地	積	131㎡
供	給	水道、ガス、下水
接	面	北 5m市道に接面
用	途	第1種住居地域（建蔽率60%、容積率 200%）
地	域	の
概	要	中小規模の一般住宅、アパート等が見られる住宅地域

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

以 上



位置図

基準地(仮材料 3)

目的物件

桜区役所
さいたま市
桜区
都市地図
2022年 4月8版 4刷
株式会社 昭文社

S = 1:10,000

ノーザンカントリークラブ
錦ヶ原ゴルフ場

イ 646-2 ハ 647-10 ホ 647-9 ト 650-9 ニ 651-4 ノ 652-12
ロ 646-6 ヒ 647-8 ヘ 650-10 チ 651-2 リ 651-7 ナ つづく



(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	大字下大久保
----------------	--------

請求部	所在	さいたま市桜区大字下大久保字本村			地番	656番13	
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	
種類	旧土地台帳附属地図						
作成年月日	昭和48年3月20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6年5月15日
さいたま地方法務局
登記官

請求番号：45-1
(1/2)

A3をA4に縮小コピー

7 652-13
7 653-1
か 654-1
ヨ 646-4
ク 646-5
レ 656-16
ソ 656-23
ソ 656-25
ネ 656-29
ナ 661-4
ラ 663-4
人 665-6

登記年月日：昭和45年7月17日

354897

地番 656-1

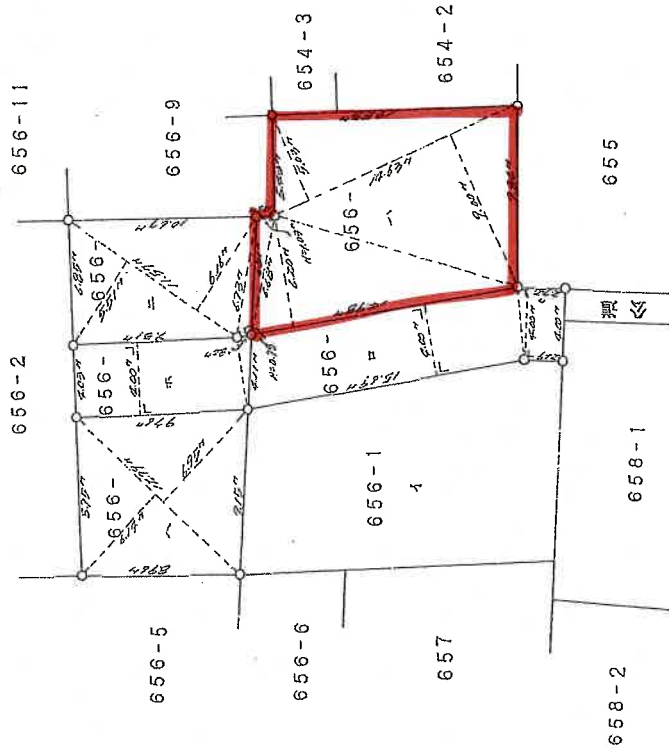
656-12 ~ 656-16

土地の所在 さいたま市学区
浦和南大字下久保字本村

地積測量図

S45.7.17

作製年月日 昭和四五年五月式五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



656-1 48333 - (P+) + 1) = 48333 - 41822 = 41111 M ²	656-12 1.400 + (4502 + 4522) x 1/2 = 41320 1.400 + (2297 + 2272) x 1/2 = 41200 M ²	656-13 1.400 + (503 + 500) x 1/2 = 402.125 1.400 + (598 + 610) x 1/2 = 41.450 (618 + 603) x 1/2 = 3.402 M ²	656-14 1.157 + (551 + 610) x 1/2 = 67.510 (673 + 678) x 1/2 = 2.425 M ²	656-15 1.500 + (974 + 931) x 1/2 = 39.150 (1082 + 1020) x 1/2 = 3.220 M ²	656-16 1.222 + (614 + 692) x 1/2 = 84.886 M ²
---	--	--	---	---	--

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。
令和6年5月15日 さいたま地方法務局

登記簿

A3をA4に縮小コピー

請求番号：45-2

登記年月日：平成15年2月17日

令和6年5月15日
さいたま地方事務所
これは図面に記載されている内容を証明した透面である。

登記簿

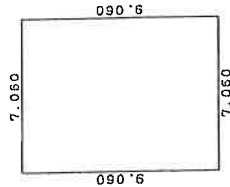
098900

各階

家屋番号 6556番13

建設物の所在 さいたま市大宮区下大久保字本村656番地13

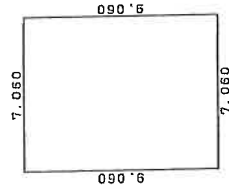
1階



床面積 63.96 m²

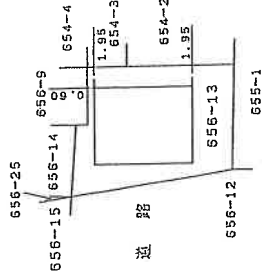
床面積 63.96 m²

2階



床面積 63.96 m²

床面積 63.96 m²



作製者

土地

9月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地建物管理事務所 会用品)