

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 10 月 7 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 10 月 22 日から 令和 7 年 10 月 29 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 5 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 11 月 19 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 11 月 10 日 午前 9 時 10 分から 令和 7 年 11 月 14 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 10 月 7 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	3,980,000 3,184,000		796,000	56,999	13,629



物件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 1892番地2

建物の名称 ワコーレ大宮大和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目 1892番2の103

建物名称 103

種 類 居 宅

構造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 1階部分 57.59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和田町一丁目１８９２番２

地 目 宅地

地 積 758.69平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 さいたま都市計画事業大和田特定土地区画整理事業施行
区域

街区番号 97

画地番号 17

地 積 630平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万3112分の5759



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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

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】

賃借権（不明）

範 囲 全部

賃借人 株式会社レベッカ

賃借権の存否等（占有権原の存否，占有権原の種別）は不明であるが，最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

転借人Bが占有している。

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

【物件番号1】

- ・管理費等の滞納あり。
- ・土地区画整理で清算金の徴収が予定されているが、詳細は未定である。

《 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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市見沼区大和田町一丁目 1892番地2

建物の名称 ワコーレ大宮大和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目 1892番2の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.59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和田町一丁目1892番2

地 目 宅地

地 積 758.69平方メートル

(仮換地指定地)

所 在 さいたま都市計画事業大和田特定土地区画整理事業施行
区域

街区番号 97

画地番号 17

地 積 630平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 10万3112分の5759



令和6年(ケ)第 380号
令和7年 3月 5日受理
令和7年 4月28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和田町一丁目 1892番地2

建物の名称 ワコーレ大宮大和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目 1892番2の103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 1階部分 57.59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和田町一丁目1892番2

地 目 宅地

地 積 758.69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 10万3112分の5759



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	☒ 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 居宅 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	☐ のとおり 管理費 10,580円 修繕積立金 15,120円 専用庭使用料 350円 円 円 令和7年3月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R4年12月分～R7年3月分 計729,400円 ☐ 不明	
管理費等照会先	ユニオン・シティサービス株式会社	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
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 (従前地) ☐ 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 ☒ 仮換地証明図のとおり (換地後)	
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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 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)	☒ 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 ■株式会社レベッカ ☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■B(占有者)) ■文書(■賃貸借契約書：B提示)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ■転借 ☐	
占有開始時期		年 月 日 令和4年7月10日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	令和4年7月10日から ☒ 令和6年7月9日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし 令和6年7月10日から 令和8年7月9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() ☐ 所有者 ■その他(■レベッカ)	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎月 金58,000円 (毎月27日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☐ ない [■敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金58,000円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		共益費月額3,000円有	
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 ■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

その他の事項

- 1 目的物件は、さいたま都市計画事業大和田特定土地区画整理事業の施行区域内に所在する。
評価人の調査によれば、区画整理の概要は以下のとおり
目的物件の所在：97街区17画地
仮換地指定日：平成14年11月22日
使用収益開始日：未定
清算金：徴収の予定であるが詳細は未定
その他：付保留地あり（97街区18画地）
- 2 滞納管理費等に対する遅延損害金の状況は以下のとおり（令和7年3月14日現在）。
遅延損害金 金125,177円
（令和4年12月分から令和7年3月分まで 年利15%）

弁護士費用 金33,000円
（令和7年（ハ）第268号管理費等請求事件訴訟中）
- 3 1892番14の土地は、所有名義を大宮市とし、登記上の地目及び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 (占有者)	1 目的建物は、私が賃借し、一人で居住しています。事務所としても使用していますが、個人事業です。 2 私が最初に賃借し、居住を始めたのは、令和4年7月です。貸主は株式会社レベッカです。 3 契約の更新時、株式会社レベッカからは特に案内がありませんでした。更新に関する書類は取り交わしていません。 株式会社レベッカとは、殆ど連絡が取れない状況です。たまに連絡が取れた時などは私が賃借人であることが前提で話をしていますし、賃料も支払っていますから、同条件で契約が更新しているものと理解しています。 4 以前、キッチンからトイレ、洗面所にかけて、上階からの漏水がありました。物件の不具合ということではなく、上階の住人の不注意とのことでした。 5 気のせいかもしれませんが、部屋が、西に向かって僅かに傾いているような気がします。

(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

- 1 第1回臨場の際、以下の状況が認められた。
- (1) 集合ポストにBの表示が認められた。
 - (2) 目的建物にBの表札が掲げられていた。
 - (3) 電気メーターは作動していた。
- 2 債務者兼所有者Aに対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までになんら回答が無かった。
- 3 内部調査実施日、占有者Bと面談し、「関係人の陳述等」のとおり陳述を得た。内部調査において、Bの陳述に反するような状況は見られなかった。
- 4 株式会社レベッカに数回架電したが、誰も応答しなかった。
- 5 株式会社レベッカに対し、占有照会書を郵送したが、回答期限までになんら回答が無かった。
- 6 占有状況については、2枚目3枚目のとおり報告する。債務者兼所有者A・株式会社レベッカとは連絡が取れないため、契約関係の詳細（占有権原・占有開始日・契約期間・賃料その他）については不明である。
- また、債務者兼所有者Aと株式会社レベッカとの間に、別の契約当事者が介在している可能性も考えられる。

(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
R7年3月6日（木） 12：35－12：45	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
R7年3月6日（木） 16：00－16：05	郵便	債務者兼所有者Aに対し，占有照会書を郵送
R7年3月14日（金） 16：30－16：35	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
R7年4月8日（火） 16：00－16：40	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，占有者Bと面談（評価人同行）
R7年4月9日（水） 11：00－11：10	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
R7年4月11日（金） 16：00－16：05	郵便	株式会社レベッカに対し，占有照会書を郵送
R7年4月25日（金） 15：00－15：10	さいたま地方法務局	株式会社レベッカの履歴事項全部証明書を交付申請

(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

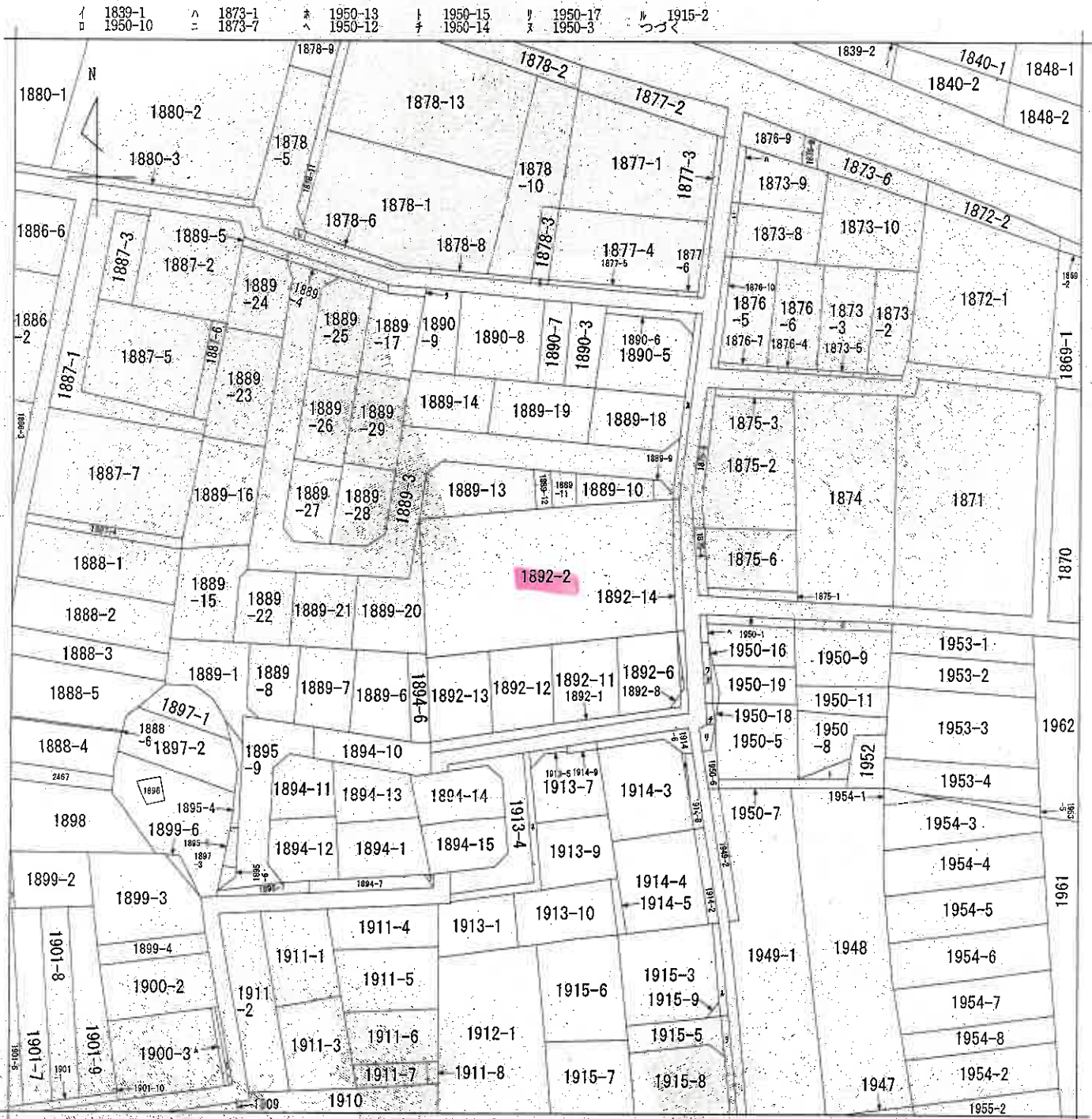
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日

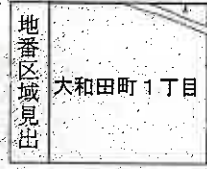
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



A 大和田町1丁目

請求部	所 在	さいたま市見沼区大和田町一丁目				地 番	1892番2		
出 力 縮 方 尺	1/600	精 度 分 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46年11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。

(本図は原本を70%に縮小)

令和6年12月9日
さいたま地方務局
登記官

請求番号: 62-1
(1/2)

(8 枚目)

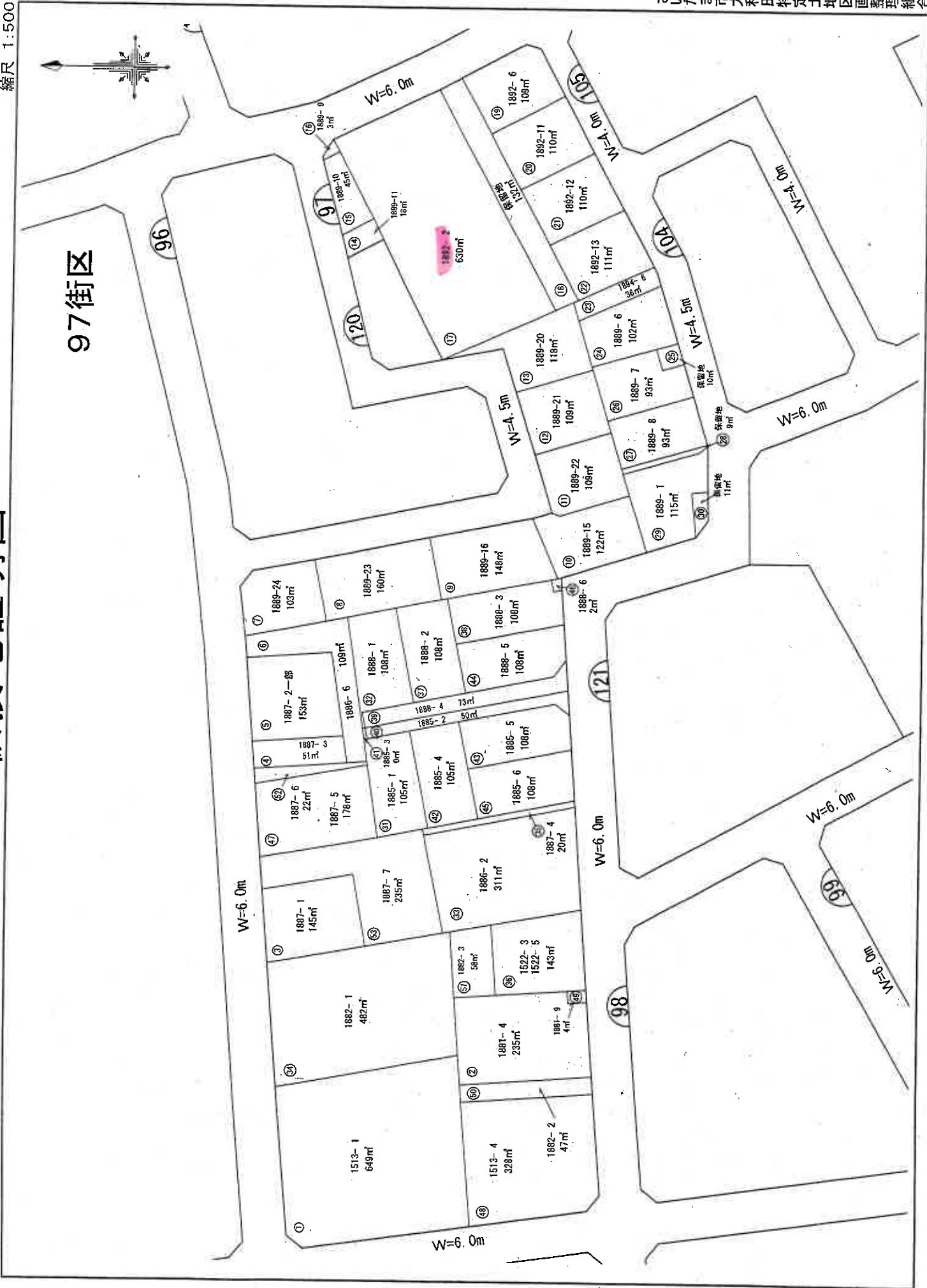


1915-4
1950-2
1891-2
1878-4
1890-4
1878-7
1892-15
1895-5
1913-6
1914-7
1894-9
1900-4
1900-1

仮換地証明図

縮尺 1:500

さいたま市大和田特定土地区画整理組合



(10枚目)

(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。
令和6年12月13日
さいたま地方事務所

登記官

0829833

地番 1892-1 ㉔-5

地積測量図

土地の所在 さいたま市見沼区

求 積

㉔ 1892-2

$$\begin{aligned} 2237 \times 1118 &= 2500966 \\ 2237 \times 1333 &= 2981921 \\ 1606 \times 223 &= 358138 \\ 5841025 \\ \div 29205125 \end{aligned}$$

地積 2920.5 m^2

㉔ 1892-5

$$\begin{aligned} 2597 \times 1121 &= 2911237 \\ 2597 \times 962 &= 2498314 \\ 1324 \times 212 &= 280688 \\ 5690239 \\ \div 28451195 \end{aligned}$$

地積 284.51 m^2

㉔ 1892-3

$$\begin{aligned} 2484 \times 1189 &= 2953476 \\ 2484 \times 1203 &= 2988252 \\ 5941728 \\ \div 2978864 \end{aligned}$$

地積 297.8 m^2

㉔ 1892-1

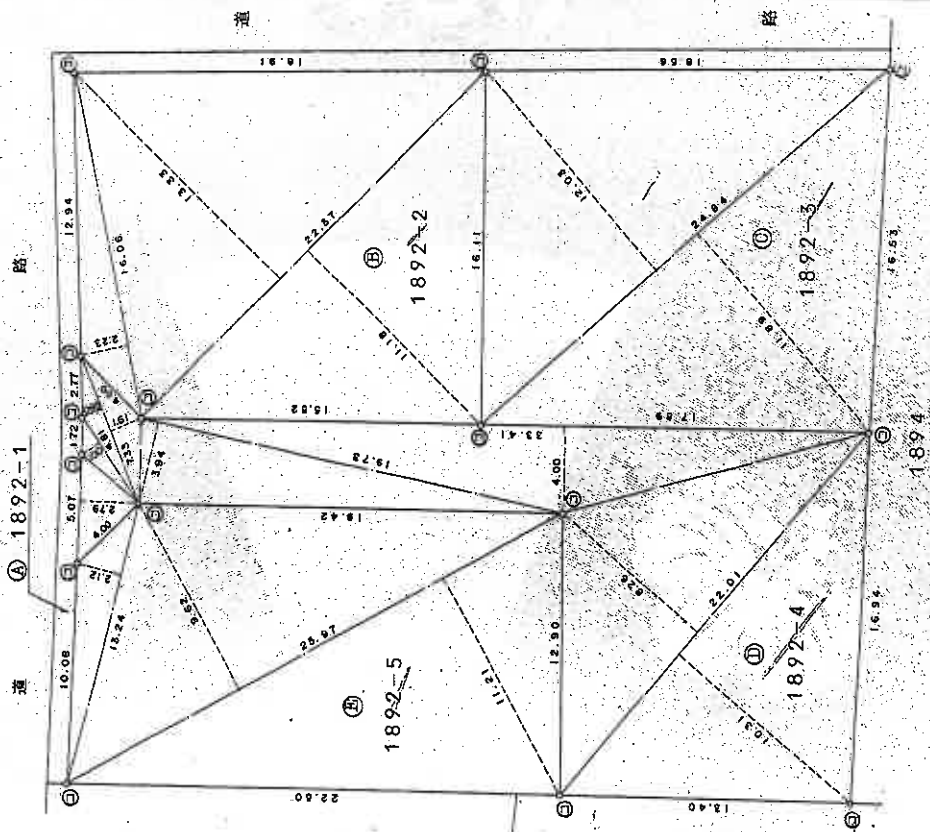
$$\begin{aligned} 1265344 - (B \sim E) \\ = 631839 \end{aligned}$$

地積 631.8 m^2

㉔ 1892-4

$$\begin{aligned} 2201 \times 1031 &= 2269231 \\ 2201 \times 826 &= 1818026 \\ 3341 \times 400 &= 1336400 \\ 1973 \times 394 &= 777362 \\ 733 \times 161 &= 118013 \\ 733 \times 95 &= 69635 \\ 481 \times 100 &= 48100 \\ 507 \times 279 &= 141453 \\ 6578220 \\ \div 3289110 \end{aligned}$$

地積 328.9 m^2



凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
㉔	石	○	コンクリート	△	金網	□
㉔	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
㉔	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号

作製

申請人

縮尺

1/250

(11枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

(埼玉土地家屋調査士会館)

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12月13日 さいたま地方法務局

(12枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

0829834

④ 1892-2, -6, -8 5,62.8.4

地積測量図

1892-2, -6, -7
-8

地番

土地の所在
さいたま市見沼区
大和田町1丁目

さいたま市見沼区



求積

⑤ 1892-6
 $1207 \times 130 = 156910$
 $1643 \times 914 = 1501702$
 $1643 \times 839 = 1378477$
 $\frac{1}{2} 3037089$
 $\frac{1}{2} 15185445$

地積 15185 m²

⑥ 1892-7
 $1327 \times 535 = 709945$
 $1327 \times 535 = 709945$
 1419890
 $\frac{1}{2} 709945$

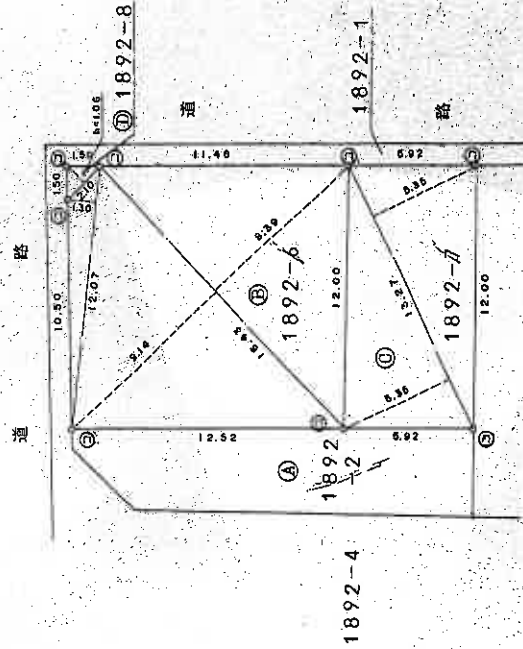
地積 7099 m²

⑦ 1892-8
 $210 \times 106 = 22260$
 $\frac{1}{2} 11130$

地積 111 m²

④ 1892-2
 $29205125 - (B+C+D) = 680893$

地積 6808 m²



凡例	境界線の種類	境界線の略称	境界線の略称	境界線の略称
①	石	境界線の略称	境界線の略称	境界線の略称
②	コンクリート杭	境界線の略称	境界線の略称	境界線の略称
③	金網杭	境界線の略称	境界線の略称	境界線の略称
④	境界線	境界線の略称	境界線の略称	境界線の略称

作製者

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和62年8月4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6年12月13日 さいたま地方法務局

登記官

請求番号：20-3

(13枚目)

(本図は原本を70%に縮小)

④1892-3 新1892-2, -6, -11-12-13 N62.84
地番 1892-3, -9, -10 地積測量図

土地の所在 大宮市大和田町1丁目

さいたま市見沼区

求 積

⑤ 1892-9
 $13.39 \times 5.56 = 74.4484$
 $13.39 \times 5.56 = 74.4484$
 $\frac{1}{2} 148.8968$
 $\frac{1}{2} 74.4484$

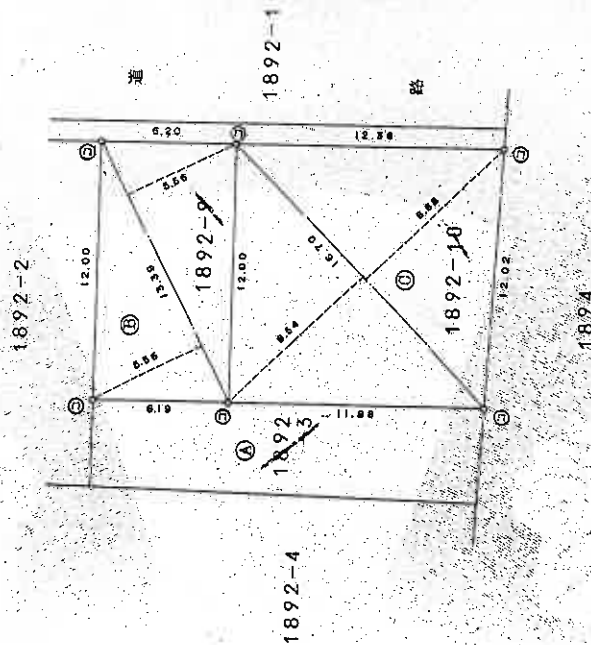
地積 74.44 m^2

⑥ 1892-10
 $16.70 \times 8.54 = 142.6180$
 $16.70 \times 8.88 = 148.2960$
 290.9140
 $\frac{1}{2} 145.4570$

地積 145.45 m^2

④ 1892-3
 $297.0864 - (B+C) = 77.1810$

④ 地積 77.18 m^2 1892-2, -6, -11-12-13



凡	地番	地積	地積の種別	配分	地積の種別
①	1892-3	77.18	アラスチック杭		
②	1892-9	74.45	地積		
③	1892-10	145.45	地積		

作製者

申請人

縮尺 1/250

(埼玉土地家屋調査士会刊紙)

登記年月日：平成1年7月12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6年12月9日 さいたま地方方法務局

登記簿

請求番号：62-2

各階平面図

0715646

家屋番号

大和田町1丁目
1892番2の103

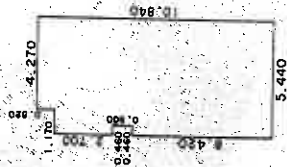
建物図面

建物の所在

大宮市大和田町1丁目1892番地2

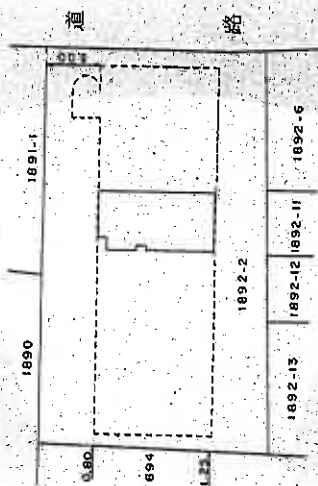
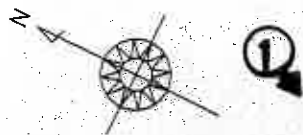
さいたま市見沼区

H-1-7-12



求積表

2.700 X 0.460	=	1.242000
6.420 X 0.460	=	2.953200
10.020 X 0.710	=	7.114200
10.840 X 4.270	=	46.286800
合計		57.596200
床面積		57.59 ㎡



建物の存する部分1階
建物番号 103



写真撮影位置

作製者

縮尺

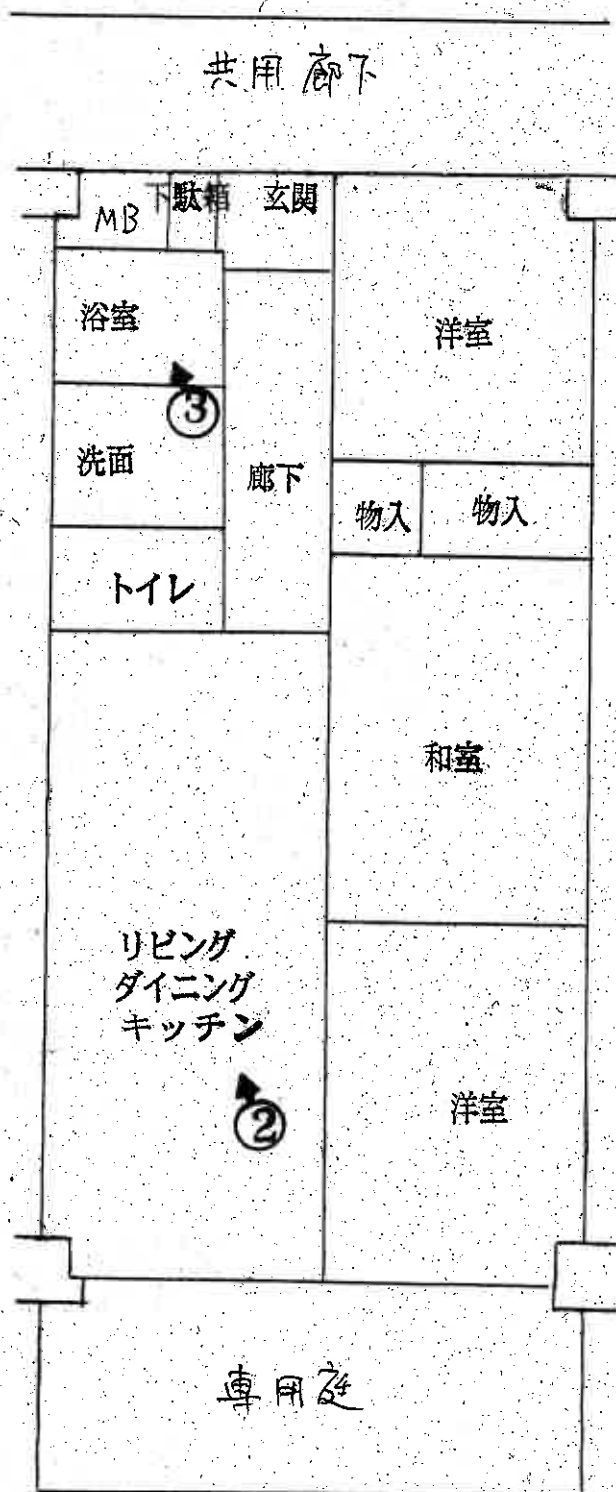
1/250

申請人

縮尺

1/500

建物見取図(○は写真撮影位置を示す。)



(15枚目)



①



②



③

令和6年 (ケ) 第380号
令和7年 4月 8日 現地調査
令和7年 5月 20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 さいたま市見沼区大和田町一丁目 1892 番地 2

建物の名称 ワコーレ大宮大和田

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大和田町一丁目 1892 番 2 の 103

建物の名称 103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 57.59 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和田町一丁目 1892 番 2

地 目 宅地

地 積 758.69 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 10 万 3 1 1 2 分の 5 7 5 9



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金3,980,000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 等 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		
	本件土地は、土地区画整理事業地内にあり、以下のとおり仮換地の指定がなされているが、仮換地に係る使用収益開始日は未定であるため、評価に際しては従前地を対象とする。 仮換地：さいたま都市計画事業大和田特定土地区画整理事業 97街区17画地 630㎡		

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「大和田」駅の南東方約660m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心として、アパートや畑、雑種地等が見られる区画整理中の住宅地域。	
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地区)、大和田特定土地区画整理事業
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	758.69㎡ (登記簿) ほぼ長方形 概ね平坦 特になし
接面道路の状況	東側約6m舗装区画街路(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 : なし 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	本件マンションは、大和田特定土地区画整理事業地内に存しており、その敷地は、従前地とほぼ同じ位置に、仮換地(97街区17画地、630㎡)の指定がなされ、また、減歩に伴う付け保留地(97街区18画地、132㎡)が設定されている。 事業施行者への聴取によると、当該付け保留地は、本件マンションの所有者に購入してもらうこととなるほか、清算金の徴収が予定されているが、具体の金額は未定。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ワコーレ大宮大和田
建物の用途	共同住宅 (総戸数18戸)
建築時期及び 経済的残存等 耐用年数等	建築年月日(登記記載) : 平成1年5月9日新築 経過年数 : 約36年 経済的残存耐用年数 : 約14年
構造	鉄筋コンクリート造、3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	エレベーターなし、駐車場(来客用1台分)、駐輪場、宅配ボックス
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 : ワコーレ大宮大和田管理組合 管理会社 : ユニオン・シティサービス(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： 1階 主要開口部の方位： 南東向き		
床	面	積	登記（57.59㎡）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、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： 10,580 円（月額） 修繕積立金： 15,120 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年3月14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		Bが賃借し、居宅として利用している。		
特記事項		① Bの陳述によると、台所・トイレ・洗面所辺りに上階からの漏水があったが、天井クロス張替え等により補修済みである。		
		② Bは、株式会社レベッカから本物件を下記契約概要で賃借している。株式会社レベッカと本物件所有者との関係は不明。		
			契約概要	左記契約期間は満了しており、株式会社レベッカとBとの間で更新契約及び更新料の支払いはなされていないが、Bは継続して左記賃料を株式会社レベッカに支払い、居住している。
		契約日	不詳	
		貸主	株式会社レベッカ	
		借主	B	
		占有開始日	令和4年7月10日	
		最初の契約期間	令和4年7月10日～令和6年7月9日	
		賃料	月額58,000円	
		共益費	月額 3,000円	
一時金	敷金58,000円（全額償却）			

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
280,000	57.59	0.22	3,550,000

※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36年、経済的残存耐用年数約14年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)-20%

(計算式) $14 / (36 + 14) \times (1 - 0.2)$

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
137,000	1.00	758.69	1.0	5,759/103,112	5,810,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま見沼-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 144,000\text{円/m}^2 & \times & 100.7/100 & \times & 100/101.5 & \times & 100/104 & \div & 137,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件（幅員）が劣るが、交通接近条件（駅距離）、環境条件（宅地としての熟成度）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
3,550,000	5,810,000	1.0	1.00	9,360,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：2階南東中間部屋を標準とし、階層別(1/3階)・位置別(南東向き中間部屋、専用庭)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もので、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 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (6.2%)	正味復帰 価格現価 $\text{エ} \times \text{オ}$	
ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア+カ
円 649,456 (16.3%)	円 276,900	% 6.7	円 4,008,854	0.8349	円 3,346,992 (83.7%)	円 4,000,000 (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

$$1 \div (1 + 6.2\%)^3 = 0.8349$$

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、本件評価では周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、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	9,360,000	0.80	7,490,000
② 収 益 価 格	——		4,000,000
③調整後の価格	7,100,000		

イ 占有減価修正：株式会社レベッカと本物件所有者との関係は不明であるが、株式会社レベッカの占有権原について長期賃借権が成立する可能性を考慮した。

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
7,100,000	1.0	0.7	0.80		3,980,000

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）：買受人が負担すると見込まれる敷金返還債務の有無は不明。

第6 参考価格資料

地価公示価格（さいたま見沼-5）

所 在：さいたま市見沼区大和田町1丁目1230番74

価 格：144,000円/㎡

位 置：東武野田線「大和田」駅約680m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：北西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%）

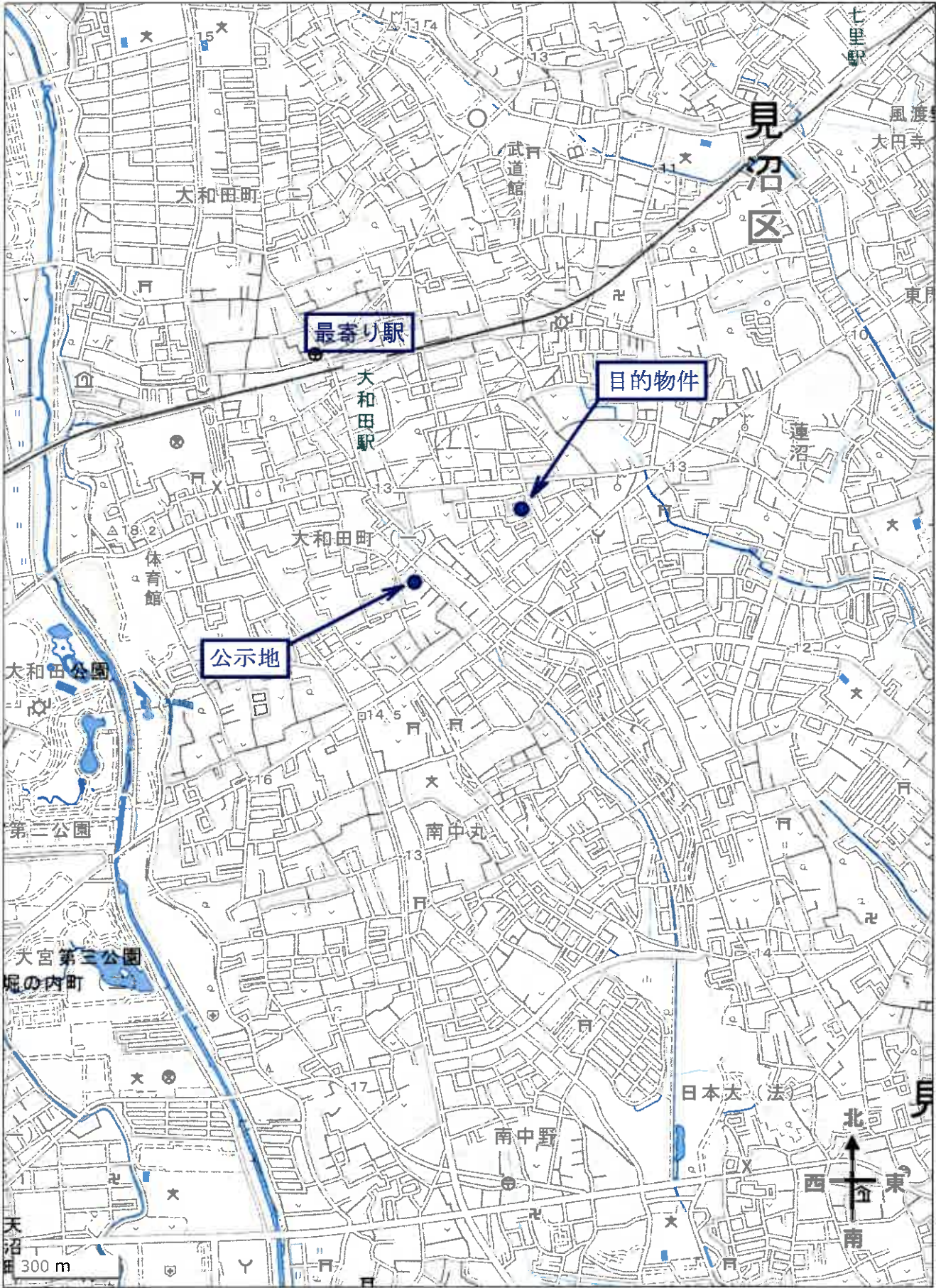
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 底地番証明図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図

GSI Maps



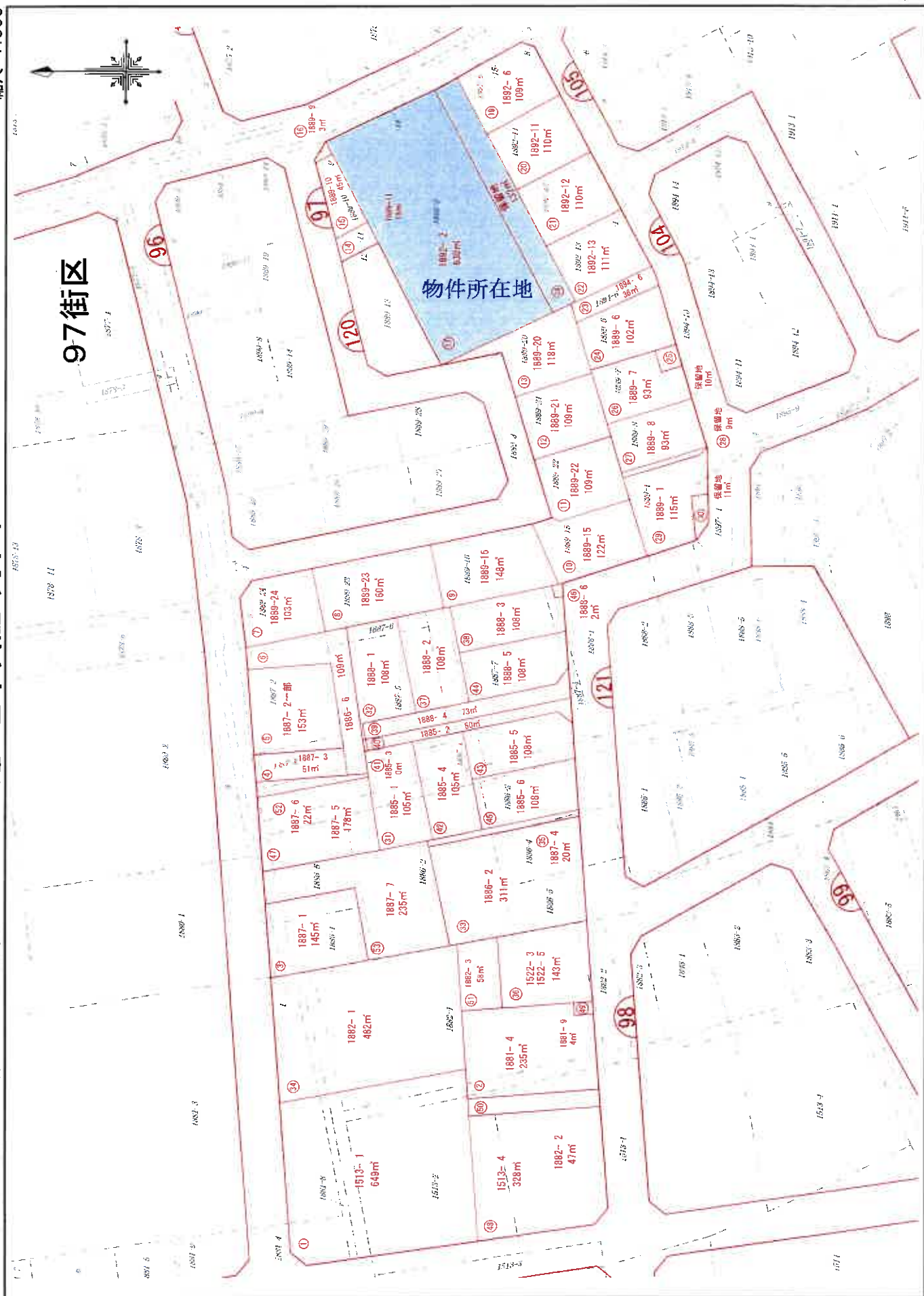
位置図

底地番証明図

さいたま市計画事業 大和田特定土地区画整理事業

縮尺 1:500

さいたま市大和田特定土地区画整理組合



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12月9日 さいたま地方裁判所

登記簿

(本図は原本を70%に縮小)

0715646 各階平面図

家屋番号

大和田町1丁目
1892番2の103

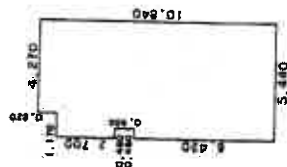
建物図面

建物の所在

さいたま市大和田町1丁目1892番地2

さいたま市見沼区

4-1-7.12

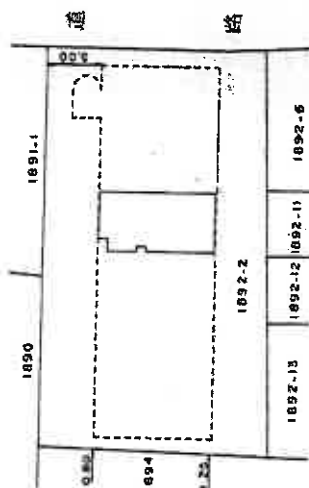


求積表

2.700 X 0.460	=	1.242000
6.420 X 0.460	=	2.953200
10.020 X 0.710	=	7.114200
10.840 X 4.270	=	46.286800
合計		57.596200
床面積		57.59 ㎡



写真撮影位置



建物の存する部分1階
建物番号 103

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500