

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「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「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12月 9日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 本 間 芙美子

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12月24日から 令和 8年 1月 7日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 8年 1月14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 8年 1月28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 8年 1月19日 午前 9時10分から 令和 8年 1月23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12月 9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 さいたま市緑区東浦和二丁目 71 番地 1

建物の名称 ヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦和二丁目 71 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.99 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 さいたま市緑区東浦和二丁目 71 番 1

地 目 宅地

地 積 2323.28 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区大字大谷口字向 5338 番 1

地 目 宅地

地 積 1107.15 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 620976 分の 7750



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 伊 藤 美 保

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】

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B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 さいたま市緑区東浦和二丁目 71番地1

建物の名称 ヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦和二丁目 71番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 73.99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 さいたま市緑区東浦和二丁目71番1

地 目 宅地

地 積 2323.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区大字大谷口字向5338番1

地 目 宅地

地 積 1107.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 620976分の7750



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第132号
令和7年7月10日受理
令和7年8月18日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所
執行官 山中 宏之

(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 さいたま市緑区東浦和二丁目 71番地1

建物の名称 ヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦和二丁目 71番1の404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 73.99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 さいたま市緑区東浦和二丁目71番1

地 目 宅地

地 積 2323.28平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区大字大谷口字向5338番1

地 目 宅地

地 積 1107.15平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 620976分の7750

(1 枚目)



物 件 目 録

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の9



(区分所有建物用1)

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	☒ 建物所有者のうちB ☐ 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 11,700円 修繕積立金 16,500円 駐車場使用料 10,000円	令和7年7月14日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R5年4月～R7年7月分 計922,400円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社	
その他の事項	管理会社によると、上記管理費等滞納金に対する損害金として150,150円が発生しているとのことである(駐車場は2024年8月で強制解約)。	
敷 地 権	符号1、2	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1、2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷 地 権 の 種 類	☒ 所有権 (符号1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地 (符号1) に接する地番68-3、68-4、69-4、71-4の各土地は、いずれも浦和市所有名義の公衆用道路となっている (登記上地目も同様)。	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 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

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	1 管理費等の滞納は令和4年12月から始まりましたが、令和5年10月と11月に合計19万円の支払いがあり、これを未払い分に充当した結果、令和5年4月分の一部から滞納金がある状態です。 2 現在大規模修繕工事を開始するところです。これに関する管理組合の総会資料を提出させていただきましたが、その資料によると工事費用は総額171,800,000円（税込み）であり、管理組合がそのための費用として6,000万円の借入れをする予定となっています。その返済は修繕積立金を充当することになっていますが、不足すれば修繕積立金を増額することもあると聞いています。

(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

- 1 目的物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 解錠により立入り調査を実施した。集合郵便受けには債務者兼所有者B宛の郵便物が大量に滞留していた（一般郵便物のほか市税事務所、年金事務所等からのものが確認されたほか当職が投函した連絡文書も存在した。）。リビング・ダイニングにも債務者兼所有者B宛の郵便物が存在した。建物内は東側洋室の床とリビング・ダイニングの壁（和室に近い箇所）に多少の傷みがあるほかは比較的きれいな状態に見られた。

債務者兼所有者Aは目的物件とは別の地に住民票があり、その住所に宛てた照会書に対する回答書には目的物件は債務者兼所有者Bが使用している旨の回答があった。

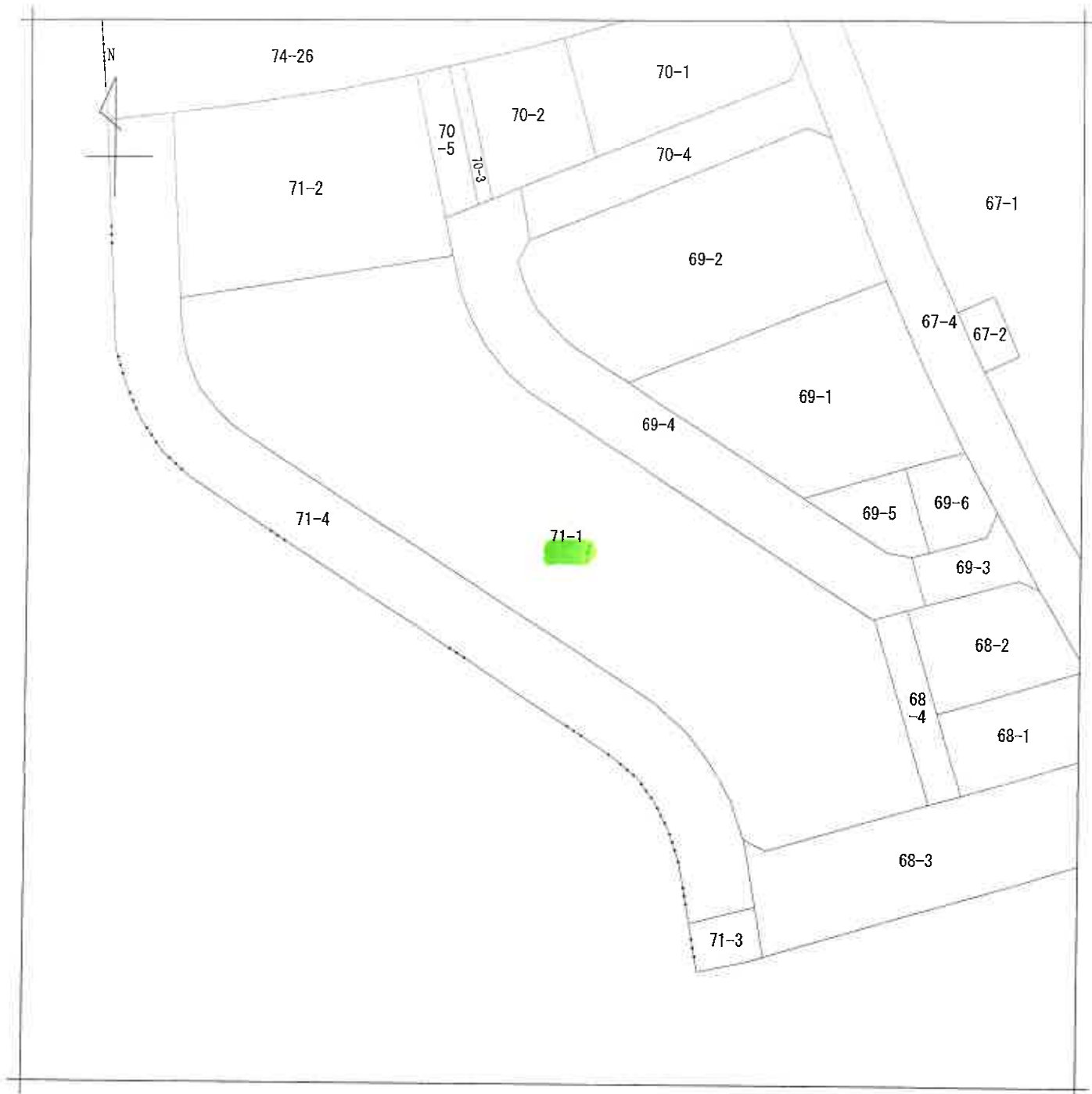
以上より目的物件の占有関係については、3枚目のとおり報告する。

以上

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月10日(木) 13:00-13:05	執務室	債務者兼所有者Aに対して占有状況照会書郵送
令和7年7月14日(月) 10:55-11:00	物件所在地	目的物件特定、占有確認、外観撮影、連絡文書投函
令和7年7月14日(月) 12:00-12:05	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をファックス送信
令和7年7月17日(木) 12:15-12:20	物件所在地	連絡文書投函(解錠予告)
令和7年8月8日(金) 14:10-15:00	物件所在地	立会人立ち会いのもと物件調査、写真撮影(評価人同行)
令和7年8月15日(金) 8:50-8:55	法務局本局	隣接土地の登記事項要約書取得
令和7年8月15日(金) 15:50-15:55		管理組合担当者を電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年8月8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。 ☐ 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
(6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	所在	さいたま市緑区東浦和二丁目				地番	71番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年6月29日			備付年月日（原図）	平成3年6月29日			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7年4月23日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号 37-1
(1/1)

(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。



A 大字大谷口

請 求 部 分	所 在	さいたま市南区大字大谷口字向				地 番	5338番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成3年7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。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月23日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：37-3
(1/1)

(8 枚目)

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7年4月23日 さいたま地方法務局

登記官

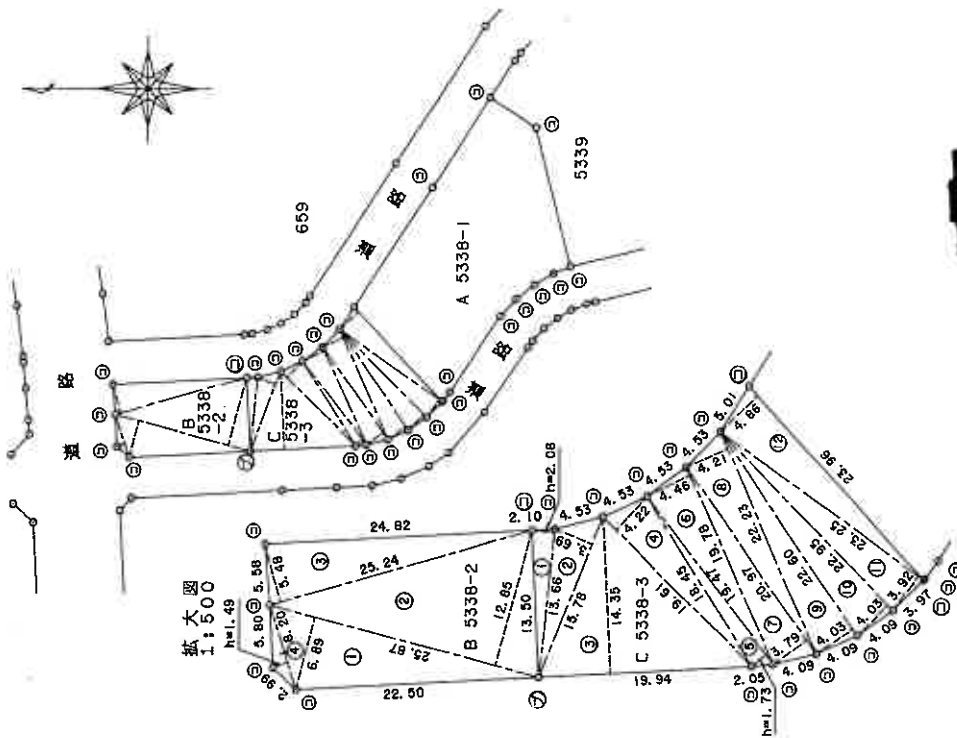
(9 枚目)

313207

5338

地積測量図

地番 5338-2、-3、-1
土地の所在 さいたま市南区
浦和中央大谷口字向



地番	日 5338-2	底辺長さ	積面積
符			
1	25.87	6.89	178.2443
2	25.87	12.85	332.4295
3	25.24	5.48	138.3152
4	8.20	1.49	12.2180
合計			661.2070
1/2			330.6035
地積			330.60m²

地番 符号	C 5338-3	底辺 長さ	倍 面 積
1	13.66	2.08	28.4128
2	15.78	3.69	58.2282
3	19.94	4.35	286.1390
4	19.61	4.22	82.7542
5	19.47	1.73	33.6831
6	19.78	4.46	88.2188
7	20.97	3.79	79.4763
8	22.23	4.21	93.5883
9	22.60	4.03	91.0780
10	22.95	4.03	92.4885
11	23.25	3.92	91.1400
12	23.96	4.86	116.4456
合計			1141.6528
1/2			570.8264
地積			570.82㎡

地番	A 5338-1	符号	底辺長さ	倍面積
2008.58 - 901.4299				1107.1501
地積				1107.15m ²

地積測量局
11.10.15
処理

製者	地家屋調査士	埼玉県	平成11年10月7日(作製)			
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
④	石	杭	④	アラスチック杭	④	境界線の種類
⑤	コンクリート杭	⑤	金属杭	⑤	境界線の種類	
⑥	金属杭	⑥	境界線の種類	⑥	境界線の種類	

作製者 埼玉県
土地家屋調査士
(平成11年10月7日作製)

申請人
縮尺 1/1000

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7年4月23日 さいたま地方法務局

登記簿

(10枚目)

499172

創 71-2

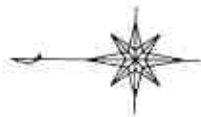
地 積 測 量 図

地 番 71-2-1

さいたま市緑区東浦和二丁目

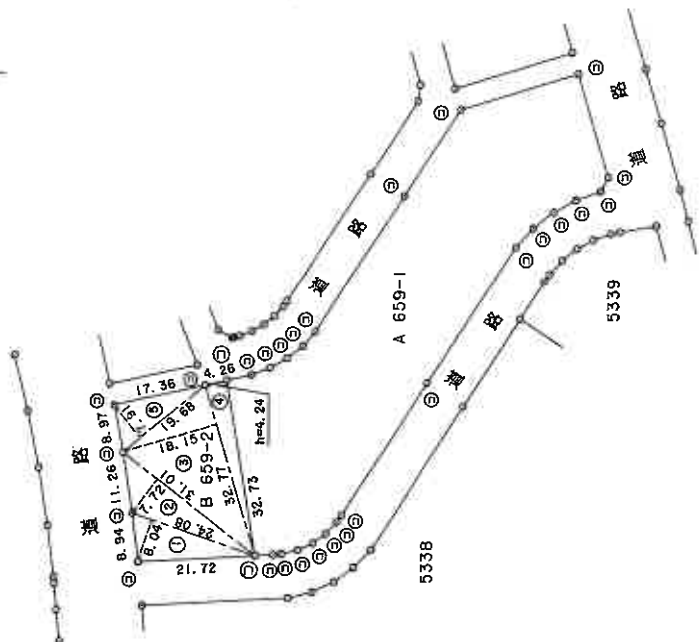
浦和常盤字井石方馬場

○印



地番	地 積	倍 面 積
1	24.08	8.04
2	31.01	7.72
3	32.77	18.15
4	32.77	4.24
5	19.68	7.91
合 計		1322.3895
1/2		661.19475
地 積		661.19m ²

地番	地 積
2984.48 - 661.19475 =	2323.28525
地 積	2323.28m ²



凡 記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
① 石	境界標の種類	② プラスチック杭	境界標の種類
③ コンクリート杭	境界標の種類	④ 金属杭	境界標の種類
⑤ 金属板	境界標の種類	⑥ 印	境界標の種類

作 製 者 埼玉 埼玉地家屋調査士会 (平成11年10月7日作製)

申請人 縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小

令和7年4月23日
さいたま地方裁判所

登記官

(11 枚目)

278234

各 階 平 面 図

東浦和二丁目 7/1-1-404

建 物 図 面 平 面 図

平成12.11.21

家屋番号

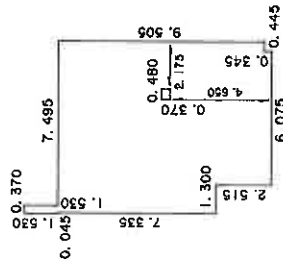
大字井沼

建物の所在

埼玉県大子井沼大字馬場659番地1-1

東浦和二丁目

7/番地



求 積 表

0.370	X	1.530	=	0.566100
7.820	X	4.830	=	37.770600
5.165	X	0.370	=	1.911050
7.820	X	2.135	=	16.695700
6.520	X	2.170	=	14.148400
6.075	X	0.345	=	2.095875
2.175	X	0.370	=	0.804750
合 計				73.992475
床面積				73.99㎡

建物の存する部分4階

○→写真撮影の位置と方向

作 製 者

埼玉地
士地調査士
家屋調査士

縮尺 1/250

申 請 人

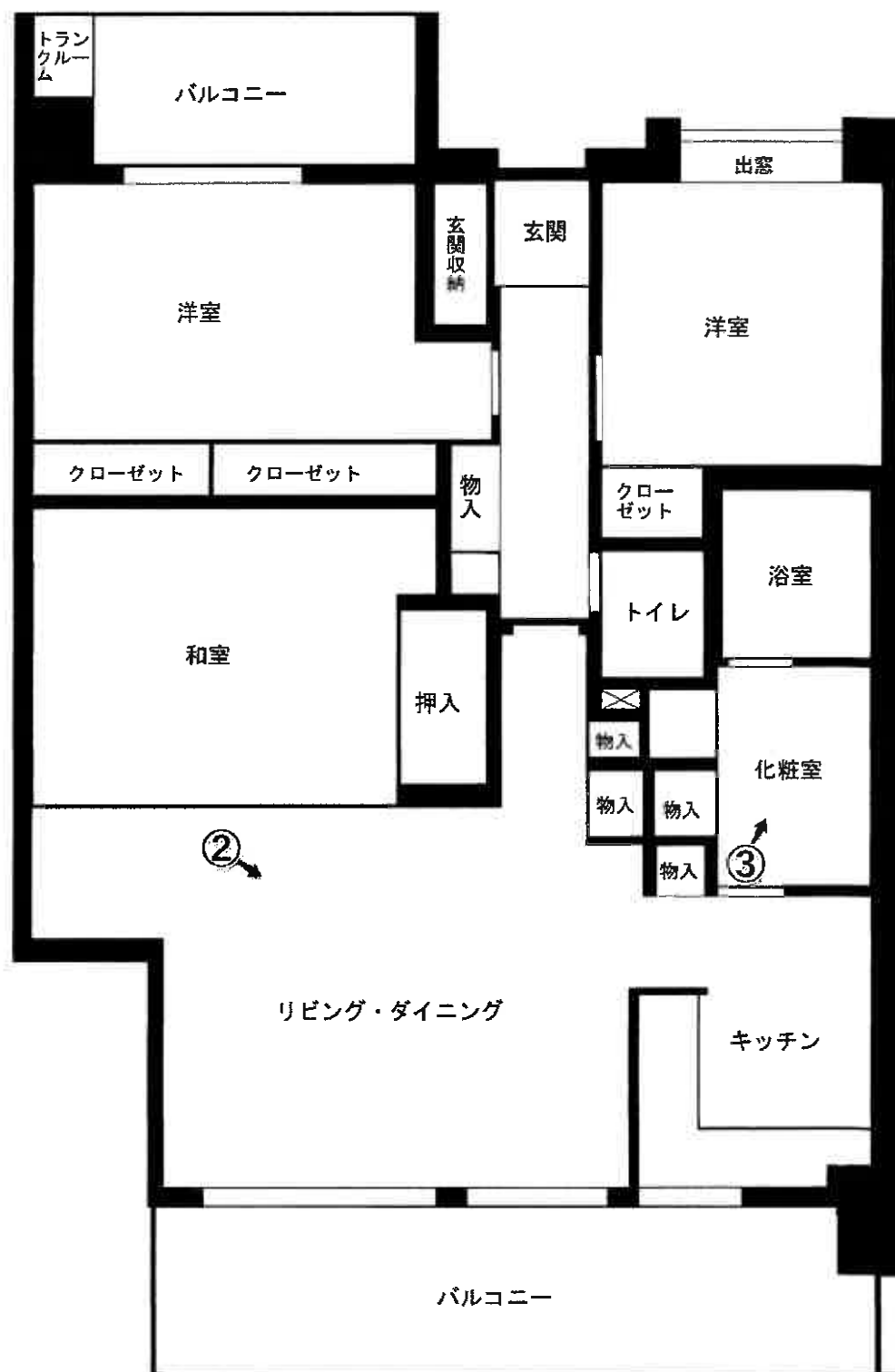
縮尺 1/1000

平成12年11月(日作製)
(埼玉県地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

建物見取図

(写真撮影位置 ○→)





①



②



③

令和 7 年（ケ）第 132 号
令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 25 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
風 岡 淳 一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 さいたま市緑区東浦和二丁目 71 番地 1

建物の名称 ヒューマンスクエア東浦和アトレシア荻番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東浦和二丁目 71 番 1 の 404

建物の名称 404

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 73.99 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 さいたま市緑区東浦和二丁目 71 番 1

地 目 宅地

地 積 2323.28 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 さいたま市南区大字大谷口字向 5338 番 1

地 目 宅地

地 積 1107.15 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 620976 分の 7750



物 件 目 録

共有者	A	持分 10 分の 1
共有者	B	持分 10 分の 9



第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1 2, 0 8 0, 0 0 0 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 別紙物件目録記載のとおり (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		
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武蔵野線「東浦和」駅の南西方約900m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	中低層マンションが多い街路の区画整然とした地域である。	
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	3,430.43㎡ やや不整形(飛地) 平坦
接面道路の状況	南約12.14m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 北東約7.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 東約4m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 南西約7.5m舗装市道(建築基準法上の道路)にほぼ等高接面 ※土地の符号1の土地と土地の符号2の土地の間に約8.0m舗装市道(建築基準法上の道路)があり、現況遊歩道となっている。	
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	高度地区が定められたのは平成25年8月1日である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数55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12年10月20日新築 経過年数 : 約25年 経済的残存耐用年数 : 約25年
構造	鉄筋コンクリート造、地下1階付6階建
仕様	屋根 : ルーフィング葺 外壁 : タイル貼り、その他 その他 :
設備等	エレベーター、駐車場、駐輪場、宅配ボックス、ゲストルーム、キッズルーム、ミュージックルーム、その他
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 : ヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館管理組合 管理会社 : 日本ハウズイング(株) 管理形態 : 日勤管理
管理の状況	普通
特記事項	敷地権の目的である土地の土地の符号1上にヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館が、敷地権の目的である土地の土地の符号2上にヒューマンスクエア東浦和アトレシア弐番館がそれぞれ建っており、目的一棟の建物はヒューマンスクエア東浦和アトレシア壱番館である。 エントランスに大規模修繕工事(石綿除去作業等・期間2025年8月18日～2026年1月24日)に関するお知らせが表示されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造
位 置	階層： 4階 主要開口部の方位： 南西向き
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： ※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： 11,700 円（月額） 修繕積立金： 16,500 円（月額） 滞 納 額： あり（令和7年7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	所有者のうちBが居宅として利用している。
特 記 事 項	東側洋室の床のフローリングとリビングダイニングの壁のクロスに傷みがあるほかは概ね良好な状態である。

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
330,000	73.99	0.48	11,720,000

※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し、千円未満の場合は千円とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数約25年、経済的残存耐用年数約25年、観察減価率(中古建物の市場性・前記特記事項等も考慮)-5%

(計算式) $25 / (25 + 25) \times (1 - 0.05)$

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
189,000	1.02	3,430.43	1.0	7,750/620,976	8,250,000

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 さいたま緑-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 253,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 102/100 & \times & 100/104.5 & \times & 100/131 & \div & 189,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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、街路条件が劣るが、交通接近及び環境条件が優る。

イ 個別格差：形状、四方路等を考慮した。

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
11,720,000	8,250,000	1.0	1.02	20,370,000

ウ 価格補正：なし

エ 個別格差：3階南西向き中間部屋を標準とし、階層別(4/6階)・位置別(南西向き中間部屋)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 還 利 回 り	終 元 利 回 り	3年目期末 復帰価格※1 イ ÷ ウ × (1 - 0.03)	複 利 現価率 ※2 (4.9 %)		正味復帰 価格現価 エ × オ
円	円	%	円	円	円	円	
1,929,116 (13.4 %)	800,700	5.4	14,382,944 円	0.8663	12,459,944 (86.6 %)	14,390,000 円 (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

$$1 \div (1 + 4.9\%)^3 = 0.8663$$

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	20,370,000	1.00	20,370,000
② 収 益 価 格	——		14,390,000
③調整後の価格	19,170,000		

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
19,170,000	1.0	0.7	0.90		12,080,000

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（さいたま緑-3）

所 在：さいたま市緑区東浦和4丁目17番4

価 格：253,000円/㎡

位 置：JR武蔵野線「東浦和」駅約700m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：122㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 道 路：南東6m市道

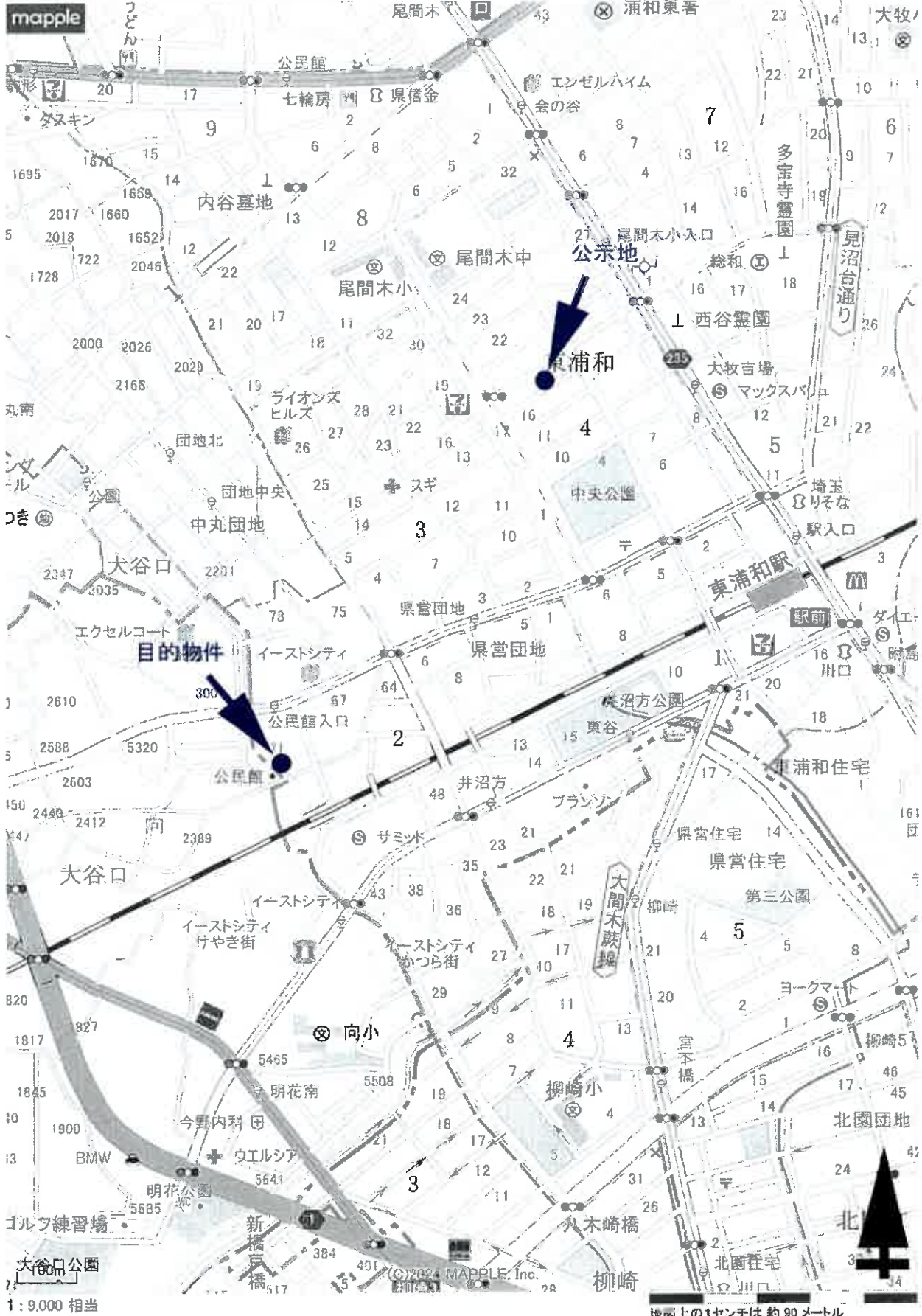
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

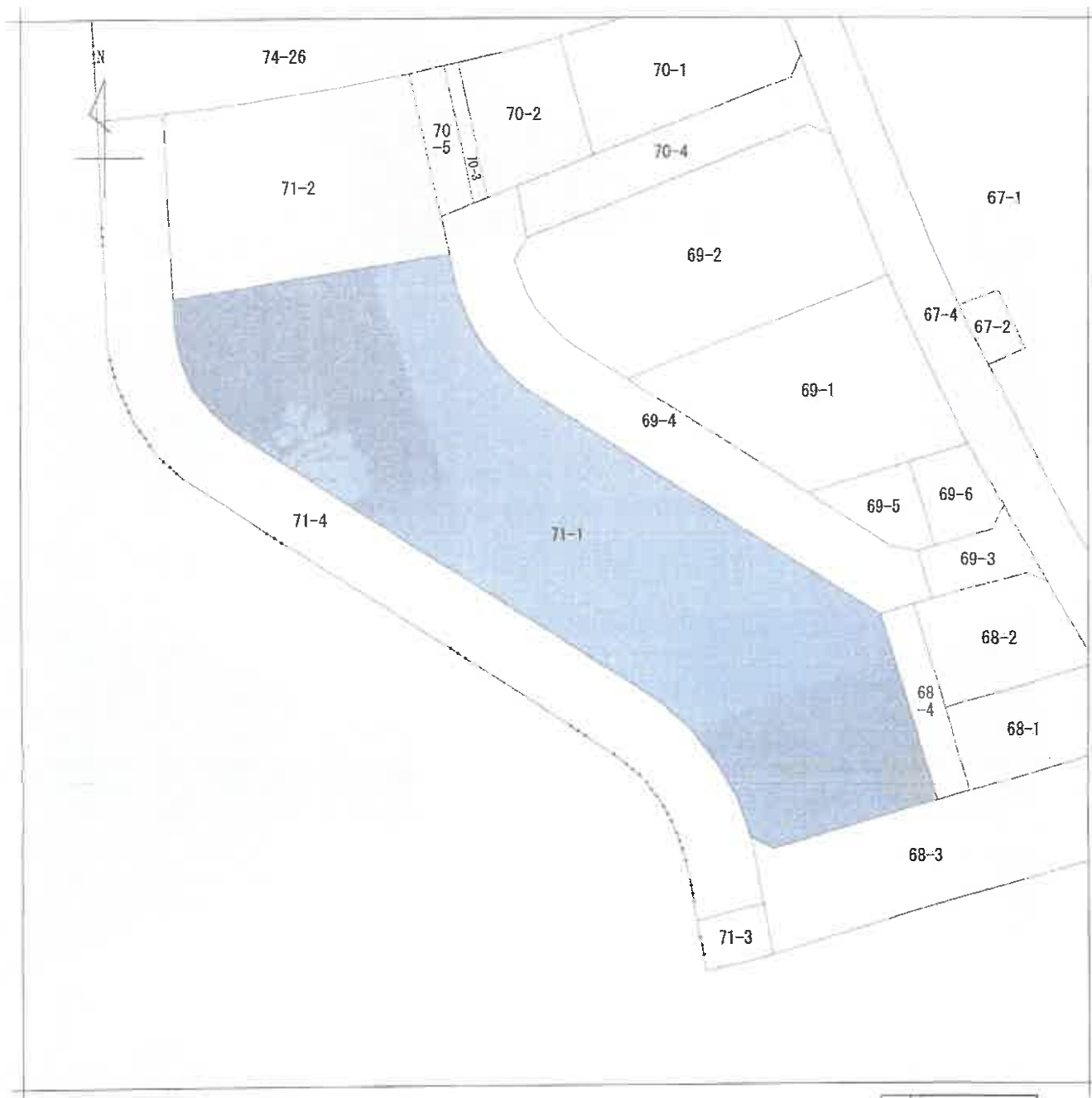
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写

埼玉県さいたま市緑区東浦和2丁目 付近



地図上の1センチは約90メートル
印刷中心は 東経 139度41分54秒 北緯 35度51分47秒

スーパーマッフルデジタル25
株式会社マッフル



(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	さいたま市緑区東浦和二丁目				地 番	71番1			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成3年6月29日				備 付 年 月 日 (原図)	平成3年6月29日			補 事 記 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7年4月23日
さいたま地方事務局
登記官

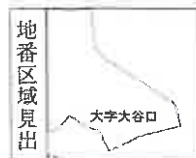
請求番号：37-1
(1/1)



A3をA4に縮小



(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 大字大谷口

請求部	所在	さいたま市南区大字大谷口字向				地番	5338番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）		種類	士地区画整理所在図
作成年月日	平成3年7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。

令和7年4月23日

さいたま地方法務局
登記官

請求番号：37-3
(1/1)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成11年10月15日

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7年4月23日 さいたま地方裁判所

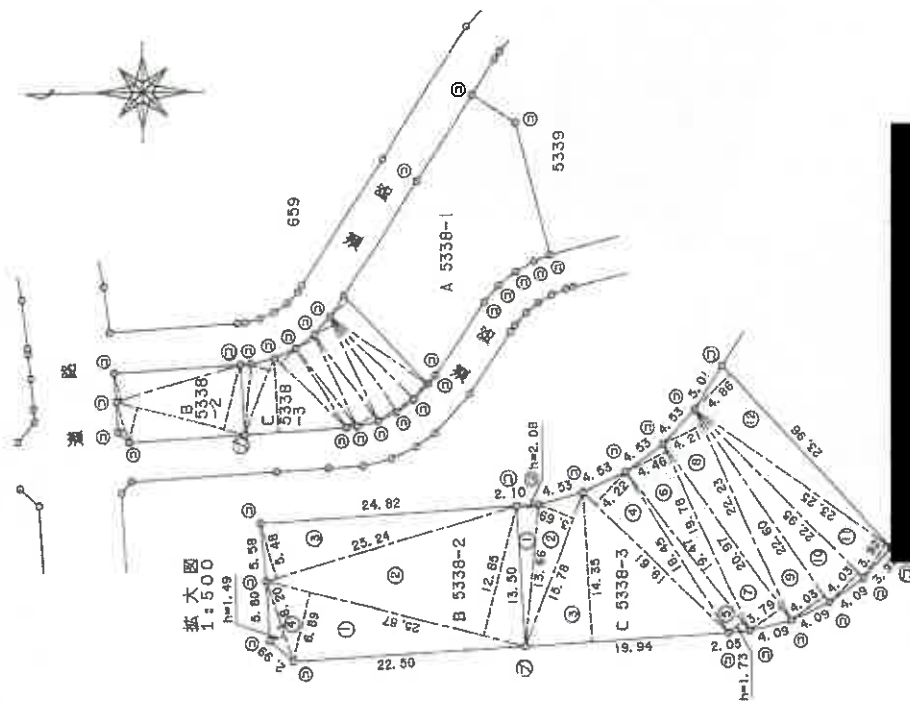
登記官

請求番号：37-4

313207

地積測量図

地番 5338-2、-3、-1、
土地の所在 さいたま市大字大谷口字向
浦和区



地番	符号	底辺	高さ	傾面積
B 5338-2	1	25.67	6.89	178.2443
	2	25.87	12.85	332.4295
	3	25.24	5.48	138.3152
	4	8.20	1.49	12.2180
合計				661.2070
	1/2			330.6035
地積				330.60m ²

地番	符号	底辺	高さ	傾面積
C 5338-3	1	13.66	2.08	28.4128
	2	15.78	3.69	58.2282
	3	19.94	4.35	86.1390
	4	19.61	4.22	82.7542
	5	19.47	1.73	33.6831
	6	19.78	4.46	88.2188
	7	20.97	3.79	79.4763
	8	22.23	4.21	93.5883
	9	22.60	4.03	91.0780
	10	22.95	4.03	92.4885
	11	23.25	3.92	91.1400
	12	23.96	4.86	116.4456
合計				1141.6528
	1/2			570.8264
地積				570.82m ²

地番	A 5338-1
2008.58 - 901.4299 =	1107.1501
地積	1107.15m ²

さいたま市役所
11.10.15
処理

凡例	境界線の種類	境界線の線	境界線の符号
例	境界線の種類	境界線の線	境界線の符号
作製者	D1 (平成11年10月7日作製)		

縮尺 1/1000

圖面階各

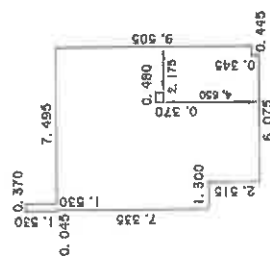
東浦和二丁目 71-1-404

家 座 番 号

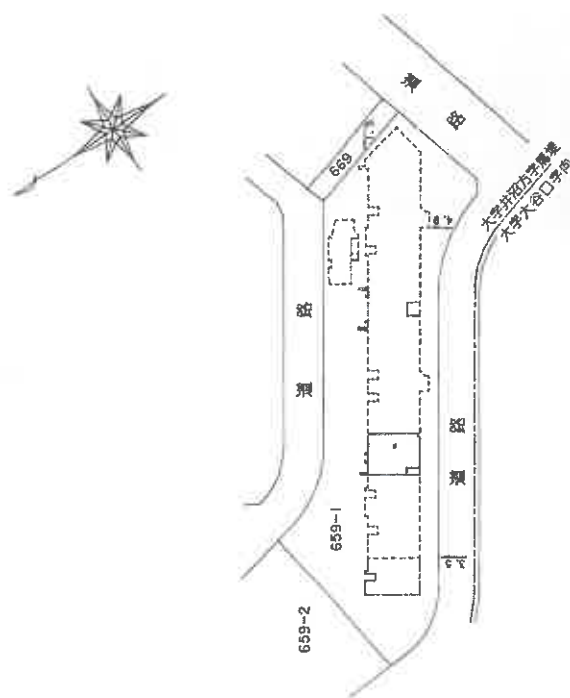
建物の所在

東浦和二丁目

71番通



求積表			
0.370	X	1.530	= 0.566100
7.820	X	4.830	= 37.770600
5.165	X	0.370	= 1.911050
7.820	X	2.135	= 16.695700
6.520	X	2.170	= 14.148400
6.075	X	0.345	= 2.093875
2.175	X	0.370	= 0.804750
合計			73.992475
求和計			73.99 ^{mm}



建築物の存する部分4階

作者

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

縮尺 $\frac{1}{1000}$

請求番号：37-2